

Bokslutskommuniké

Januari–december 2024

Hysesintäkter

1 978 mkr

Jan–dec 2023: 1 892 mkr.

Förvaltningsresultat

1 036 mkr

Jan–dec 2023: 1 002 mkr.

Året i korthet

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

- Hysesintäkterna uppgick till 1 978 mkr (1 892), en ökning med 5 procent.
- Driftöverskottet ökade med 4 procent och uppgick till 1 452 mkr (1 401) och överskottsgraden uppgick till 73,4 procent (74,0).
- Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 1 036 mkr (1 002) och belastas av engångsposter om 32 mkr. Exklusive engångsposter uppgick ökningen till 7 procent.
- Den totala uthyrningen under året uppgick till 26 400 kvm (21 500) vilket motsvarar 160 mkr (105) i årshyra.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 39 090 mkr (38 168). Värdeförändringen uppgick till 180 mkr (-2 580), vilket är en ökning med 0,5 procent (-6,3) sedan räkenskapsårets början. Värdeförändringen för andra halvåret var positiv och uppgick till 309 mkr vilket motsvarar en ökning med 0,8 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 942 mkr (-1 668).
- Substansvärdet per aktie ökade med 4,4 procent (-5,5).
- Under våren 2024 bekräftades Humlegårdens rating, BBB+ med positiva utsikter, av Standard & Poor's.
- Räntetäckningsgraden för 2024 uppgick till 4,2 gånger (4,1).
- Belåningsgraden är låg och uppgick vid årsskiftet till 30,8 procent (32,5).
- Skuldkvoten uppgick till 8,7 gånger (9,1).
- DNB har tecknat avtal avseende ett helt hus om cirka 8 300 kvm på Hamngatan 15 vid Norrmalmstorg.
- I januari 2025 förvärvades fastigheten Fenix i Hagastaden.
- Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 164 mkr (0), att utbetalas vid ett tillfälle.

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	39 090
Hysesvärde ¹⁾ , mkr	2 170
Uthyrbar area, tkvm	541
Antal anställda	96

¹⁾ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

VD-kommentar

Vi får konstatera att även 2024 har präglats av en orolig omvärld, svag konjunktur, högt kostnadsläge och fortsatt hög kriminalitet. Det geopolitiska läget har om något förvärrats ytterligare, och här hemma har lågkonjunkturen inte riktigt släppt greppet. På kontorsmarknaden i Stockholm noteras ett ökande utbud av lokaler och fler hyresgäster som är villiga att minska sina ytor.

Utmaningarna var många redan innan Trumps tillträde, och när USA tycks vara på väg att överge det tidigare till synes stabila västerländska samhällskontraktet känns det riktigt svårt att bedöma hur 2025 kommer utveckla sig. Trots Riksbankens räntesänkningar har svensk ekonomi ännu inte visat en tydlig återhämtning. Räntan är idag på en långsiktig rimlig nivå, men många företag och hushåll kämpar fortfarande med att hantera sviterna av de tidigare extrema ränterörelserna. Tillväxten är fortsatt återhållsam och hushållens konsumtion har förblivit svag.

Vi kan inte göra så mycket åt vare sig besluten i USA eller vad Riksbanken gör, utan fortsätter att fokusera på det vi kan påverka själva i vår verksamhet. Med facit i hand känns det oerhört bra att vi som företag kunnat navigera igenom de senaste fem årens turbulens med pandemi, kriget i Ukraina, inflations- och räntechock, kreditmarknadens tidvis mycket låga likviditet och den utmålade "kontorsdöden" utan större problem. Det finns anledning att reflektera lite extra kring vad som bidragit till att Humlegården klarat sig så bra.

En avgörande faktor för oss var att vi börjat stärka upp vår balansräkning redan innan pandemin då vi efter många år med extremt låga räntor och stark fastighetsmarknad upplevde de finansiella riskerna som större på nedsidan än på uppsidan. Det motiverade oss till en ytterligare nerdragning av vår redan låga risk i balansräkningen, i en aktiv dialog med våra ägare, kreditmarknad och ratinginstitut. Humlegården befann sig därför i mycket stark finansiell ställning när pandemin kom

och kreditmarknaden försvagades. Vi hade förstås ingen kristallkula, men var rustade för tuffare tider oavsett utlösande faktorer.

En annan mycket viktig faktor har varit vårt fokus på att uppfattas som den mest attraktiva hyresvärden i Stockholms kontorsmarknad – med de bästa lägena, mest funktionella lokalerna och den bästa kundservice. Oavsett hur kontorskonjunkturen ser ut för stunden är det en fördel att bli vald och omvald av både befintliga och nya kunder. Även om läge fortfarande är mycket viktigt så har betydelsen ökat av att ha nöjda kunder varje dag under hela hyrestiden. Vi har sedan länge satsat hårt på att öka servicenivån och den löpande dialogen med våra hyresgäster, och då inte minst våra kunders alla medarbetare. Den tiden då man kunde glömma hyresgästerna några år efter att hyreskontrakten var påskrivet är borta sedan länge. Det här märks tydligt när efterfrågan minskar och kraven ökar. Med fler omflyttningar i marknaden är det en enorm fördel att vara en hyresvärd som många vill sitta hos. Alla våra medarbetare är en del av vår kundservice, och det ger resultat.

Något som hänger ihop med både en stark balansräkning och återkommande kunder är att vi uppfattas som en långsiktig och stabil hyresvärd. Jag kan inte nog betona fördelarna med att från år till år kunna vidareutveckla bolagets fastighetsportfölj, organisation och varumärke med stark uppbackning av insiktsfulla ägare och kreditgivare som förstår och uppskattar våra långsiktiga affärs mål och strategier.

Oavsett vart konjunktur och marknad tar vägen känner jag mig därför övertygad om att vi även framåt ska kunna leverera bra långsiktig avkastning.

Stockholm har fantastiska kvaliteter och rankas som en av världens mest innovativa städer, men varumärket lever inte riktigt upp till sitt rykte, något som Stockholms Handelskammare också noterat. Infrastruktur, säkerhet och tillgång till bostäder är alla områden som har stor betydelse för hur viktiga företag väljer lokalisering och investeringar, och



Anneli Jansson, Vd Humlegården. Foto: Emil Fagander

där Stockholm tappar i rankingen. Här skulle vi vilja se att våra politiker gör ännu mer för att stötta Stockholmsregionen i den tuffa konkurrensen med andra tillväxtregioner i Norden och Europa. Det som är bra för Stockholm är dessutom bra för Sverige.

Kontorsmarknaden i Stockholm

Kontorsmarknaden i Stockholm är i sin helhet fortsatt något avvaktande och uthyrningsprocesserna tar generellt sett längre tid än tidigare. Som jag nämnde i inledningen är det nu fler företag som signalerar att de ser över sina lokalbehov, många vill krympa sina ytor och utbudet av lokaler ökar, framför allt i lägen utanför city. Undersökningar visar att många bolag har börjat fundera över sina lokaler och flera har också genomfört förändringar. Men var tredje arbetsgivare har trots digitalisering och förändrade arbetsätt inte gjort några förändringar i sina kontorslokaler de senaste fem åren. Vi ser därför fram emot att få hjälpa många kunder att skapa mer effektiva och inspirerande mötesplatser.

Många verksamheter söker lösningar som kombinerar flexibilitet med kostnadseffektivitet, och många bolag är beredda att minska ytan till förmån för kontor av högre kvalitet i ett bättre läge. Genom bättre funktionalitet och högre servicenivå strävar flera av våra hyresgäster efter att öka det egna kontorets attraktionskraft, och därigenom återigen få mer av arbetet att ske i fysiska möten på kontoret.

Under året har vi haft nöjet att välkomna flera nya verksamheter. Vår största uthyrning under 2024 ägde rum i juli, då det stod klart att DNB, en av de största nordiska aktörerna inom bank, finans och försäkring, lämnar Regeringsgatan och flyttar till vår fastighet på Hamngatan 15 vid Norrmalmstorg, mitt i Stockholms bankkluster, där de hyr hela byggnaden om cirka 8 300 kvm. Satsningen på kontoret får en viktig roll i DNB:s fortsatta expansion. Ambitionerna med de nya lokalerna är att stärka varumärket genom att skapa välkomnande och representativa ytor för kunder och besökare samt en attraktiv arbetsmiljö.

Vårt eget kontor som showroom

Att möta moderna arbetsätt var en viktig utgångspunkt i arbetet med att utveckla vårt eget kontor i T-House på Engelbrektsplan, något jag skrev om redan i halvårsrapporten 2024. Det nya kontoret som invigdes i februari 2024 har visat sig fungera över förväntan. Målsättningen var att skapa ett kontor med en atmosfär, variation och funktionalitet som stärker verksamheten och företagskulturen. Vi såg samtidigt möjligheten att kunna använda kontoret både som ett showroom som visar vad vi kan skapa för våra kunder och som en inbjudande gemensam mötesplats för vår personal, våra kunder och våra affärspartners.

Medarbetarundersökningar har kombinerats med aktuell forskning kring vad som får människor att må bra och trivas i en miljö. Resultatet har blivit flexibla arbetsplatser kombinerade med välutrustade mötes- och konferensrum och inte minst attraktiva loungeytor som inbjuder till spontana

möten, kreativa workshops eller större sammankomster. En yta har även dedikerats till Humlegården Labs, ett forum som syftar till att ständigt utveckla Humlegårdens kunderbjudande. Ett attraktivt kontor och en stark kultur ger oss en bra plattform för den fortsatta utvecklingen. Vi vill skapa platser där man vill vara, och dit man vill återvända – det har vi verkligen lyckats åstadkomma i satsningen på vårt kontor.

Läge, läge, placemaking

Även om vi inte kan påverka vare sig geopolitiken, regionpolitiken eller konjunkturen så råder vi själva över inom vilka delar av Stockholm vi gör våra investeringar. Vårt affärsfokus är sedan länge kontor i stadens mest attraktiva områden, och det är också där efterfrågan nu är störst på moderna kontorslokaler med god service. I Stockholms Handelskammars senaste undersökning av kontorets framtid våren 2024 ser nu mer än var tredje medarbetare kvarteren runt kontoret som det huvudsakliga område där man går på restauranger, caféer och after work, en ökning från förra undersökningen från 18 till 34 procent. Utöver att köpa och utveckla hus i bra lägen är en av våra viktigaste arbetsuppgifter att aktivt och tillsammans med andra fastighetsägare och lokala näringsidkare utveckla kvarteren runt husen till att bli ännu mer attraktiva och lättillgängliga – det vi kallar placemaking. De senaste åren har vi till exempel lagt mycket fokus på området runt Engelbrektsplan, liksom i området där Solna strand och Sundbybergs centrum möts.

Ökad närvaro i Hagastaden

I början av februari kommunicerade vi förvärvet av kontorsfastigheten Skålen 30, mer känd som Fenix Stockholm, som är resultatet av en omfattande modernisering och uppgradering av en kontors- och industrifastighet från 1970-talet. Den totala kontorsytan är drygt 18 000 kvm och fastigheten är idag fullt uthyrd. Här kombineras moderna kontorslokaler och generösa gemensamma ytor. Serviceutbudet omfattar allt ifrån concierge-tjänster till



DNB flyttar till Hamngatan 15 vid Norrmalmstorg. Foto: Jonas Malmström

restaurang, gym, konferens, cykelrum, terrasser och gemensamma arbetsytor och loungeområden. Högst upp i huset finns en takbar med milsvid utsikt över staden. Fastigheten har en hög ESG-profil och är bland annat certifierad enligt BREEAM, nivå Excellent.

Genom förvärvet stärker vi vår närvaro i Hagastaden, där vi sedan tidigare äger tre fastigheter och har två markanvisningar. Hagastaden är en delmarknad som har utvecklats starkt de senaste åren och som vi bedömer har en stor potential även framåt. I området finns världsledande företag inom life science, hälsa och tech vilket gör stadsdelen till en av världens mest främsta innovationsdistrikt. Fenix Stockholm passar väl in i vår profil och utgör ett viktigt tillskott i vårt erbjudande i Hagastaden. De redan mycket bra kommunika-

tionerna kommer bli ännu bättre då en ny tunnelbanestation öppnar 50 meter från Fenix entré under 2028.

Nu ser vi fram emot att fortsätta utveckla serviceutbudet och interaktionen mellan de olika kvarteren i området för att ytterligare befästa den redan positiva bilden av Hagastaden.

Stark finansiell ställning och stort förtroende

När vi summerar det gångna året kan vi konstatera att vi bibehåller våra starka nyckeltal. Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent jämfört med föregående år. Om vi exkluderar engångsposter var ökningen 7 procent. Vi har hyrt ut för 160 mkr under året och ser en stabilitet i hyrorna vid omförhandlingar.

Vi externvärderar hela vårt fastighetsbestånd varje halvår, och vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet till 39,1 mdkr. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 0,2 mdkr eller cirka +0,5 procent för helåret 2024. Substansvärdet per aktie uppgick till 31 878 kr per den 31 december, vilket innebar en årlig ökning med 4,4 procent. Under den senaste femårsperioden har substansvärdet ökat i genomsnitt 6,0 procent per år, vilket innebär att vi uppnått vårt mål om att leverera en avkastning om minst 6 procent över rullande fem år även under denna turbulenta period.

I en utmanande marknad är finansiell stabilitet, förtroende i kreditmarknaden och en stark rating några av våra viktigaste tillgångar. Vi upplever ett stort intresse för att finansiera Humlegården på samtliga kreditmarknader och vi har sett våra kreditmarginaler sjunka betydligt under 2024. Vi har under hösten emitterat en 3-årig obligation till en kreditmarginal om 60 bps, vilket innebär att vi är tillbaka på samma nivå som vår all-time low 2021.

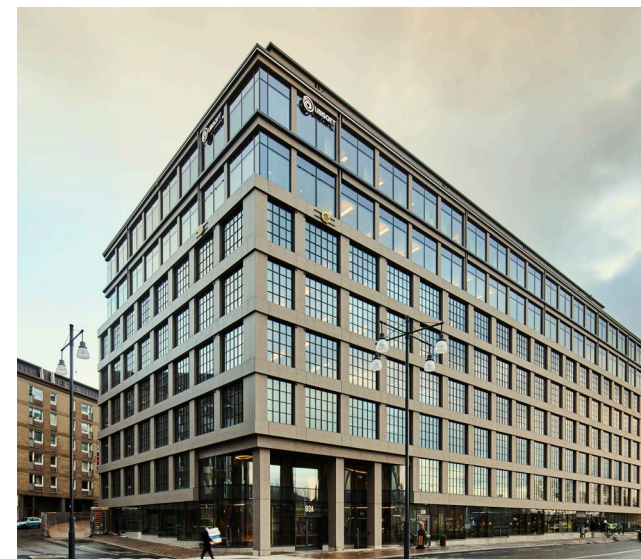
Engagemang och stabilitet – nyckeln till fortsatt framgång

I vårt uppdrag ingår att aktivt förvalta och utveckla våra platser, på ett sätt som skapar en långsiktig lönsamhet. Det bygger på att vi alltid har fokus på värdeskapande utveckling och tar kloka beslut som gör skillnad både idag och i framtiden. Omvärlden blir 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 vardagen. Kompetenta medarbetare, en stabil finansiell ställning och attraktiva fastigheter i några av Stockholms bästa lägen gör att vi har en bra position inför framtiden. Ett stort tack till alla medarbetare för ert stora engagemang och till våra ägare för ert stöd. Tillsammans driver det oss framåt.

Stockholm i februari 2025



Anneli Jansson
Verkställande direktör



Fastigheten Fenix Stockholm förvärvades i januari 2025. Foto: Per-Erik Adamsson

Resultatutveckling

Januari–december 2024

1 452 mkr

Driftöverskott.

73,4%

Överskottsgrad.

Finansiell översikt

mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter	1 978	1 892
Uthyrningsgrad, %	91	93
Driftöverskott	1 452	1 401
Överskottsgrad, %	73	74
Förvaltningsresultat	1 036	1 002
Värdeförändring fastigheter	180	-2 580
Värdeförändring derivat	-30	-508
Resultat före skatt	1 186	-2 086
Periodens resultat	942	-1 668
Substansvärde per aktie, kr	31 878	30 548
Förändring substansvärde per aktie, %	4,4	-5,5

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 5 procent och uppgick till 1 978 mkr (1 892). Även för jämförbart bestånd uppgick ökningen till 5 procent och är främst hänförlig till indexeringar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2024 uppgick till 91,4 procent (93,0), inklusive tecknade men inte tillträdna hyresavtal. Den totala uthyrningen under året uppgick till 26 400 kvm (21 500) vilket motsvarar 160 mkr (105) i årshyra. Det har genomförts omförhandlingar av hyresavtal om sammanlagt 52 mkr (59) i årshyra med ett kontraktsvärde om 157 mkr. Totalt summerar omförhandlingar, förlängningar och flytt inom bestånd till ett sammanlagt kontraktsvärde om 521 mkr.

Fastighetskostnaderna uppgick till 526 mkr (491) och har belastats av engångsposter om 18 mkr samt ökat till följd av färdigställande av projektfastighet.

Driftöverskottet ökade totalt med 4 procent och uppgick till 1 452 mkr (1 401). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5 procent. Överskottsgraden uppgick totalt till 73,4 procent (74,0). Exklusive engångsposter uppgick ökningen av driftöverskottet till 5 procent och överskottsgraden till 74,3 procent.

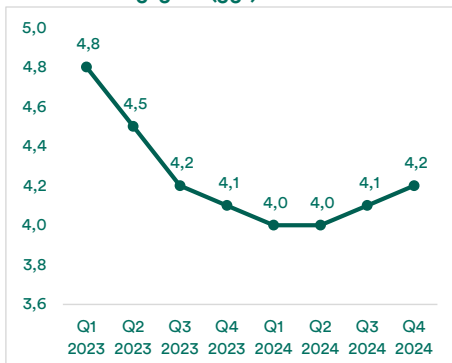
Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 45 mkr (43).

4,2 ggr

Räntetäckningsgrad för helåret 2024.

Räntetäckningsgrad (ggr)



Finansnetto

Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till -343 mkr (-336). Finansiella kostnader ökade något jämfört med föregående år på grund av ökade räntekostnader. Koncernens snittränta minskade till 2,5 procent (2,9) vid utgången 2024, främst som en konsekvens av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Räntetäckningsgraden för 2024 uppgick till 4,2 gånger (4,1). Läs mer under Finansiering, sidorna 10–11.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent och uppgick till 1 036 mkr (1 002). Exklusive engångsposter uppgick ökningen till 7 procent.

Värdeförändring

Värdeförändring fastigheter uppgick till 180 mkr (-2 580), vilket är en ökning med 0,5 procent (-6,3) sedan räkenskapsårets början. Läs mer under Förändring av fastighetsvärdet, sidan 8. Årets värdeförändring på räntederivat uppgick till -30 mkr (-508).

Skatt

Årets skatt uppgick till -244 mkr (418) och bestod i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Resultat

Årets resultat uppgick till 942 mkr (-1 668).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 147 mkr (1 043). Investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i egna fastigheter med -742 mkr (-990). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 21 mkr (244).

Utveckling av substansvärde

Substansvärdet uppgick till 31 878 kr per aktie, vilket är en ökning med 4,4 procent sedan räkenskapsårets början. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

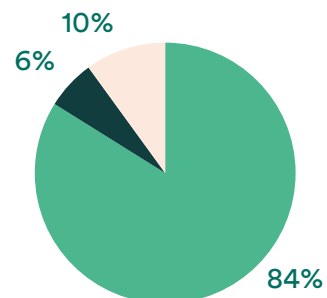
Resultatutveckling juli-december 2024

(Jämförelsetalen avser perioden juli-december 2023)

Intäkterna ökade med 2 procent och uppgick till 979 mkr (959). Fastighetskostnaderna uppgick till 250 mkr (237) och sammantaget uppgick driftöverskottet till 729 mkr (722). Förvaltningsresultatet uppgick till 531 mkr (515).

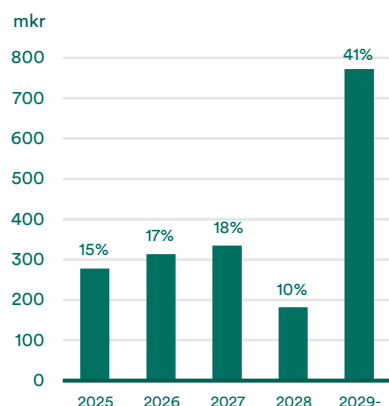
Våra fastigheter

Hyresvärde¹⁾ per lokaltyp



■ Kontor ■ Butik/Restaurang ■ Övrigt

Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

Diversifierad och kreditvärdig kundbas

Vi vill ge våra kunder de bästa möjliga förutsättningarna och har ett stort fokus på service med ambitionen att leverera en kundupplevelse utöver det vanliga. En attraktiv produkt, ett flexibelt erbjudande, en hög servicenivå samt en nära kunddialog är avgörande framgångsfaktorer i vårt arbete för att skapa starka kundrelationer, där vi blir valda och omvalda.

Humlegården har cirka 460¹⁾ kunder varav de tio största hyresgästerna står för 35 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 31 december 2024. Kontraktsporföljen består av en diversifierad och kreditvärdig kundbas. En spridning av branscher och kundstorlek minskar risken för vakanser och hyresförluster. Hyresvärdet per 31 december 2024 uppgick till 2 170¹⁾ mkr (2 056). Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 3,8 år (4,1).

Uthyrning och omförhandling

Läget och kontorens kvalitet är fortsatt viktigt, liksom betydelsen av att kunna erbjuda flexibilitet och hög service. Vi möter kundernas behov väl och flera nyuthyrningar har ägt rum under perioden. Strax efter halvårsskiftet stod det klart att DNB valt att etablera sitt svenska huvudkontor på Hamngatan 15 vid Norrmalmstorg, där de tecknat avtal avseende ett helt hus om cirka 8 300 kvm. I Hagastaden har Lexington tecknat avtal om cirka 730 kvm på Hälsingegatan 38, dit de flyttar sitt huvudkontor och showroom. I samma kvarter har restaurangerna Din-Din Club och ART slagit upp sina portar, vilket stärker platsens attraktivitet som destination för mat och dryck.

Inflyttningen i nya Origo i mötet mellan Sundbyberg och Solna fortsätter. En av de nya kunderna är Ambea som lämnar Arenastaden till förmån för Origo, där de tecknat avtal avseende lokaler om cirka 2 450 kvm. Bland de nytillkomna hyresgästerna återfinns även Paligo, Xensam, Cloud Connection och Thorn Svenska Aktiebolag. I stadsdelen slog även Nordic Wellness upp portarna till en ny träningsanläggning under våren, som sträcker sig över cirka 680 kvm.

Flera framgångsrika omförhandlingar och förlängningar har genomförts under året, däribland Fylgia som hyr lokaler om drygt 1 440 kvm på Nybrogatan 11 och HealthCap som hyr lokaler om drygt 460 kvm i T-House vid Engelbrektsplan i innerstaden. På Kungsgatan 12 har Medlinc Nordic expanderat och hyr nu över 600 kvm. På Engelbrektsplan 2 skedde ytterligare en expansion, då Trophi flyttat inom Humlegårdens bestånd och utökat sina lokaler till cirka 455 kvm.

I Solna strand har Humlegården fått förnyat förtroende från CSN som hyr lokaler om drygt 860 kvm på Vretenvägen 8. I kontorsfastigheten Grow i kvarteret intill har DNV valt att förlänga avtalet och hyr cirka 830 kvm, liksom Key Solutions som hyr lokaler om 750 kvm.

Värdeskapande genom projekt

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. Vi arbetar aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som kan startas i framtiden. För närvarande pågår arbetet med två större projekt, Origo (Stenhöga 5) och Greenhouse (Päronet 8) i Solna. Vi befinner oss även i ett förberedande stadie i utvecklingen av fastigheten Bremen 4 på Gärdet.

Läs mer på humlegarden.se/projekt.

0,5%

Värdeförändring fastigheter.

4,5%

genomsnittligt direktavkastningskrav.

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 39 090 mkr (38 168) per 31 december 2024. Värdeförändringen uppgick till 180 mkr (-2 580), en ökning med 0,5 procent (-6,3) sedan räkenskapsårets början. Värdeförändringen för andra halvåret var positiv och uppgick till 309 mkr vilket motsvarar 0,8 procent. Fastighetsbeståndet har vid årsskiftet värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på cirka 4,5 procent (4,5). Marknadsvärdena har påverkats positivt av höjda hyresantaganden medan ökade avdrag för förväntade framtida investeringar har påverkat värdet i motsatt riktning. Även värdet på byggrätterna i Hagalund har utvecklats positivt under året.

Marknadsvärdet har fastställts genom externvärderingar per 31 december 2024. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards.

Investeringar i egna fastigheter

Under året har det investerats 742 mkr (990) i egna fastigheter. Cirka 59 procent avsåg pågående projekt. Läs mer om projekten på sidan 7.

Transaktioner

En viktig del i Humlegårdens förvävsstrategi bygger på att utveckla potentialen i befintliga kluster. I syfte att stärka vår närvaro på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter och kommunikationslägen ser Humlegården även med intresse på nya områden i Storstockholm. Det kan både röra sig om platser som är väletablerade redan idag eller där vi ser utvecklingsmöjligheter. Under 2024 har inga transaktioner ägt rum.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2023-12-31	38 167,8
+ Förvärv	-
+ Investeringar	741,8
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	180,0
Marknadsvärde 2024-12-31	39 089,6

Fastighetsbestånd per segment, 2024-12-31

	Förvaltning ¹⁾	Projekt ²⁾	Totalt
Antal fastigheter	49	11	60
Marknadsvärde, mkr	35 517	3 573	39 090
Andel av marknadsvärde, %	91	9	100

¹⁾ Utvecklingsfastigheter Hagalund ingår i segmentet Förvaltningsfastigheter.

²⁾ Avser projektklassade fastigheter.

Hållbarhetsarbete

100%

Andel grön och hållbarhetslänkad finansiering.

100%

Certifierade fastigheter.

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 samt Medarbetare. Varje fokusområde har en tydlig koppling till FN:s Globala mål och till Humlegårdens långsiktiga mål.

Under 2023 genomförde Humlegården en dubbel väsentlighetsanalys baserat 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 under 2024 har integrerats i våra mål, policyer och handlingsplaner.

Långsiktiga hållbarhetsmål

Humlegårdens långsiktiga målsättningar till 2030 är:

- Halverad klimatpåverkan inom scope 1–3, med basåret 2019, med det långsiktiga målet att vara klimatneutrala 2045.
- Minskad energianvändning med 32 procent till 2030, med basåret 2019.
- Alla projekt ska genomföras enligt cirkulära principer.

Händelser under året

Humlegården har haft fokus på flera viktiga hållbarhetsfrågor under året. Ett urval av genomförda aktiviteter:

- Humlegården har genomfört ett implementeringsprojekt för bolagets cirkulära principer, som ett led i att göra cirkularitet till en naturlig del i alla projekt.
- 21 av Humlegårdens förvaltningsfastigheter har omcertifierats under året, varav flera har uppnått ett ökat betyg till nivå Excellent.

- Flera energiprojekt pågår. Förberedelser för installation av geoennergianläggning på Päronet 6 har påbörjats. Under året har även fastigheterna Päronet 6, Stenhöga 5 och Bremen 4 försetts med solceller.
- Samtliga förvaltningsfastigheter har utretts avseende klimatrisker och åtgärdsplaner har tagits fram för fastigheter där höga risker föreligger samt för fastigheter med medelhög risk och högt marknadsvärde.

Hållbarhetsmål och resultat

Humlegården har årliga hållbarhetsmål. Ett urval av mål och hållbarhetsnyckeltal presenteras här:

Hållbarhetsnyckeltal	2024	2023
Klimatpåverkan, kg CO ₂ e/kvm LOA	10,7	15,4
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp ¹⁾	89	90
Cirkulärt genomförda projekt, % ²⁾	18	56
Hållbar finansiering, %	100	100
Certifierade fastigheter, % av LOA ^{1,3)}	100	100
EU-taxonomin	2024	2023
Förenlig omsättning, %	45	18
Förenliga kapitalutgifter, %	20	17
Förenliga driftsutgifter, %	41	11

¹⁾ Förvaltningsfastigheter.

²⁾ Andel projektvolym överstigande 3 miljoner påbörjade tidigast 1 januari 2023, och avslutade senast 31 december 2024.

³⁾ Certifierade eller under certifiering.

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

Finansiering

”Hållbarhetslänkad finansiering bidrar till att koppla våra långsiktiga hållbarhetsmål till villkor för finansiering.”

BBB+

Positiva utsikter – S&P.

Rating och finansieringskällor

Under våren 2024 bekräftades Humlegårdens kreditrating, BBB+ med positiva utsikter, från Standard & Poor's. En stark kreditrating som förbättrar tillgången till finansiering och sänker upplåningskostnaden. Humlegårdens obligationer handlas nu på nivåer som ligger strax över bolag med A-rating. Under 2024 har Humlegården fortsatt vara aktiv med samtliga finansieringskällor genom att bland annat emittera gröna och hållbarhetslänkade obligationer om totalt 2 850 mkr, detta till minskade kreditmarginaler jämfört med föregående år.

Finansiell ställning

Under året visade kreditmarknaderna en förbättring med en klart ökad aktivitet jämfört med föregående år, bland annat till följd av att Riksbanken sänkte styrräntan från 4,0 procent vid starten av 2024 till 2,5 procent vid slutet av året. De flesta marknadsaktörer gör nu bedömningen att vi kommer nå en ny räntebotten 2025. Humlegården har under tiden stått stadigt bland annat tack vare starka operationella kassaflöden, låg belåningsgrad och starka ägare.

Derivatportföljen hade vid årsskiftet en nominell volym om 10 530 mkr, att jämföra med räntebärande skulder om cirka 12 941 mkr. Kombinationen av en lång genomsnittlig räntebindning om 3,8 år och en låg genomsnittlig ränta om 2,5 procent gör att Humlegården har en relativt låg finansiell risk i finansnettot de kommande åren.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 gånger under 2024, vilket är en hög nivå i jämförelse med branschen i stort. Under det fjärde kvartalet isolerat uppgick räntetäckningsgraden till 4,3 gånger. Belåningsgraden är låg och uppgick vid årsskiftet till 30,8 procent. Täckta lånefall kommande 12 månader uppgick till 462 procent. Sammantaget fortsätter

Humlegården därmed att stärka sin position och står finansiellt stabilt samt är väl rustat för kommande år.

Grön och hållbar finansiering

Hela Humlegårdens externa finansiering är antingen grön eller hållbarhetslänkad sedan 2021. Humlegården har hållbarhetslänkade banklån samt kreditlöften och för att ytterligare positionera sig inom hållbarhet och bredda finansieringskällorna lanserade bolaget 2023 ett hållbarhetslänkat ramverk. Det erbjuder investerare i obligationsmarknaden möjlighet att bidra till Humlegårdens omställning till klimatneutralitet. Ramverket inkluderar målsättningar för Klimat, Energi och Cirkulära principer. Under 2024 emitterade Humlegården som andra fastighetsbolaget i Norden obligationer under det hållbarhetslänkade ramverket. Totalt emitterades 1 000 mkr med 5 års löptid. Under året uppdaterades även Humlegårdens gröna ramverk med utgångspunkt från EU-taxonomin, som även omfattar Humlegårdens cirkulära principer.

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

30,8%

Belåningsgrad.

8,7 ggr

Skuldkvot.

4,2 ggr

Räntetäckningsgrad för helåret 2024.

Finansiella nyckeltal

Finansiella risker och mål	Policy	2024-12-31	2023-12-31
Belåning			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	30,8	32,5
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13	8,7	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån rullande)	minst 2,0	4,2	4,1
Finansieringsrisk			
Kapitalbinding, år	minst 2,0	4,1	3,0
Låneförfall 12 mån, %	max 35	7	21,4
Lånelöften och likvida medel 12 månader, %	minst 100	462	127
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	3,8	4,4
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	13	17
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Förfallostruktur kapital- och räntebindning

2024-12-31

Nominellt belopp (mkr)

Förfall	Certifikat	Obligationer	Banklån	Totalt	Andel	Ränteförfall	Andel
	198			198	2%		
År 1		690	0	690	5%	1 657	13%
År 2		2 100	0	2 100	16%	2 450	19%
År 3		1 830	2 040	3 870	30%	1 850	14%
År 4			0	0	0%	1 100	8%
År 5 eller senare		2 500	3 598	6 098	47%	5 900	46%
Totalt	198	7 120	5 638	12 957	100%	12 957	100%

Resultaträkning – koncernen

mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jul-dec	2023 jul-dec
Hyres intäkter¹⁾	1 978,2	1 891,9	978,9	959,1
Driftskostnader	-231,3	-221,5	-104,7	-104,1
Underhållskostnader	-25,3	-20,7	-10,1	-11,5
Fastighetskostnader	-150,9	-147,8	-74,6	-73,6
Fastighetsadministration	-118,6	-101,4	-60,8	-47,8
Summa fastighetskostnader	-526,1	-491,4	-250,2	-237,0
Driftöverskott	1 452,1	1 400,5	728,7	722,1
Central administration	-44,6	-42,8	-21,1	-23,0
Övriga rörelsekostnader	-11,2	-1,9	-	-1,9
Finansiella intäkter	13,4	8,6	8,4	5,7
Finansiella kostnader	-356,0	-344,7	-176,0	-179,1
Räntekostnader leasingkulld	-17,9	-17,9	-9,0	-9,0
Förvaltningsresultat	1 035,8	1 001,8	531,0	514,8
Värdeförändringar fastigheter	180,0	-2 579,7	309,3	-1 032,0
Värdeförändringar derivat	-29,9	-508,3	-94,4	-447,4
Resultat före skatt	1 185,9	-2 086,2	745,9	-964,6
Aktuell skatt	-96,0	-85,7	-37,1	-30,6
Uppskjuten skatt	-147,7	503,5	-127,3	227,4
Periodens resultat	942,2	-1 668,4	581,5	-767,8
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	942,2	-1 668,4	581,5	-767,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 109 mkr (113) för perioden jan-dec 2024 och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jul-dec	2023 jul-dec
Periodens resultat	942,2	-1 668,4	581,5	-767,8
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:				
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-28,7	12,7	-3,7	2,4
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbest. pensionsplaner	5,9	-2,6	0,8	-0,5
Summa periodens övriga totalresultat	-22,8	10,1	-2,9	1,9
Periodens totalresultat	919,4	-1 658,3	578,6	-765,9
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	919,4	-1 658,3	578,6	-765,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	39 089,6	38 167,8
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	589,3	589,3
Derivat	335,5	365,4
Övriga anläggningstillgångar	5,6	7,3
Summa anläggningstillgångar	40 020,0	39 129,8
Omsättningstillgångar	291,3	350,0
Likvida medel	905,8	480,1
Summa omsättningstillgångar	1 197,1	830,1
SUMMA TILLGÅNGAR	41 217,1	39 959,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	22 871,6	21 952,2
Uppskjuten skatteskuld	3 855,5	3 713,7
Långfristiga räntebärande skulder	12 058,0	10 142,4
Övriga långfristiga skulder	740,6	708,3
Summa långfristiga skulder	16 654,1	14 564,4
Kortfristiga räntebärande skulder	883,4	2 755,2
Övriga kortfristiga skulder	808,0	688,1
Summa kortfristiga skulder	1 691,4	3 443,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 217,1	39 959,9

Förändringar i eget kapital – koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						
mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 1 januari 2023	0,7	2 020,8	21 589,0	23 610,5	-	23 610,5
Periodens resultat			-1 668,4	-1 668,4		-1 668,4
Övrigt totalresultat			10,1	10,1		10,1
Summa periodens totalresultat			-1 658,3	-1 658,3		-1 658,3
Utgående balans 31 december 2023	0,7	2 020,8	19 930,7	21 952,2	-	21 952,2
Periodens resultat			942,2	942,2		942,2
Övrigt totalresultat			-22,8	-22,8		-22,8
Summa periodens totalresultat			919,4	919,4		919,4
Utgående balans 31 december 2024	0,7	2 020,8	20 850,1	22 871,6	-	22 871,6
		2024-12-31	2023-12-31			
Utestående antal aktier	709 119	709 119				

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

Kassaflödesanalys i sammandrag – koncernen

mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jul-dec	2023 jul-dec
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	1 452,1	1 400,5	728,7	722,1
Central administration	-44,6	-42,8	-21,1	-23,0
Övriga rörelsekostnader	-11,2	-	-	-
Ej kassaflödespåverkande poster	0,7	2,7	1,0	2,6
Erhållen ränta	12,9	8,6	7,9	5,7
Betald ränta	-342,4	-322,6	-216,4	-193,6
Betald skatt	-160,5	-86,4	-98,5	-124,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	907,0	960,0	401,6	388,9
Nettoförändring av rörelsekapital	240,1	82,8	396,1	84,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 147,1	1 042,8	797,7	473,7
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-92,5	-	-92,5
Investeringar i egna fastigheter	-741,8	-990,0	-509,2	-456,4
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-0,9	-5,7	-0,8	-3,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-742,7	-1 088,2	-510,0	-552,8
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	3 568,6	1 658,0	581,0	1 139,2
Amortering av lån	-3 547,3	-1 414,0	-343,5	-962,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21,3	244,0	237,5	176,5
Periodens kassaflöde	425,7	198,6	525,2	97,4
Likvida medel vid periodens början	480,1	281,5	380,6	382,7
Likvida medel vid periodens slut	905,8	480,1	905,8	480,1

Segmentredovisning – koncernen

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	1 919,3	1 903,5	71,9	0,3	-13,0	-11,9	1 978,2	1 891,9
Fastighetskostnader	-503,8	-509,5	-44,7	-3,1	22,4	21,2	-526,1	-491,4
Driftöverskott	1 415,5	1 394,0	27,2	-2,8	9,4	9,3	1 452,1	1 400,5
Central administration					-44,6	-42,8	-44,6	-42,8
Övriga rörelsekostnader					-11,2	-1,9	-11,2	-1,9
Finansnetto					-342,6	-336,1	-342,6	-336,1
Tomträttsavgälder					-17,9	-17,9	-17,9	-17,9
Förvaltningsresultat	1 415,5	1 394,0	27,2	-2,8	-406,9	-389,4	1 035,8	1 001,8
Värdeförändringar fastigheter	233,6	-2 454,8	-53,6	-124,9			180,0	-2 579,7
Värdeförändringar derivat					-29,9	-508,3	-29,9	-508,3
Resultat före skatt	1 649,1	-1 060,8	-26,4	-127,7	-436,8	-897,7	1 185,9	-2 086,2
Skatt					-243,7	417,8	-243,7	417,8
Periodens resultat	1 649,1	-1 060,8	-26,4	-127,7	-680,5	-479,9	942,2	-1 668,4

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Marknadsvärde fastigheter, mkr	35 517,1	36 477,8	3 572,5	1 690,0			39 089,6	38 167,8
Investeringar i egna fastigheter, mkr	302,9	472,0	451,6	520,9	-12,7	-2,9	741,8	990,0
Försäljning av fastigheter, mkr							0,0	0,0
Överskottsgrad, %	74	73	38				73	74

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	185,2	184,2
Administrations- och försäljningskostnader	-229,1	-226,8
Rörelseresultat	-43,9	-42,6
Resultat från andelar i dotterföretag	1 315,0	-31,8
Finansiella intäkter	519,3	430,2
Finansiella kostnader	-585,7	-528,5
Resultat efter finansiella poster	1 204,7	-172,7
Bokslutsdispositioner	54,9	288,0
Resultat före skatt	1 259,6	115,3
Aktuell skatt	0,1	-34,7
Periodens resultat	1 259,7	80,7

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	3,8	5,1
Materiella anläggningstillgångar	0,7	1,2
Finansiella anläggningstillgångar	17 414,7	18 644,4
Omsättningstillgångar	9 381,0	8 443,0
Summa tillgångar	26 800,2	27 093,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 507,8	7 248,1
Obeskattade reserver	56,1	56,1
Långfristiga skulder	12 183,4	10 255,2
Kortfristiga skulder	6 052,9	9 534,3
Summa eget kapital och skulder	26 800,2	27 093,7

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 185 mkr (184). Rörelseresultatet uppgick till -44 mkr (-43). Periodens resultat uppgick till 1 260 mkr (81). Externa räntebärande skulder ökade med 43 mkr under perioden och uppgick till 12 941 mkr (12 898). 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 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, miljö och hållbarhet samt övriga omvärldsrisker. 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 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/fastighetsfor-teckning och humlegarden.se/agare.

Medarbetare

Antal anställda uppgick till 96 anställda (91).

Händelser efter balansdagen

I januari 2025 förvärvades fastigheten Skålen 30 i Hagastaden, mer känd som Fenix Stockholm.

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 19 februari 2025

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-dec	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheter area, kvm	541 257	512 099
Fastigheter, antal	60	60
Fastigheter marknadsvärde, mkr	39 090	38 168
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	91	93
Överskottsgrad, %	73	74
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	-	93
Investeringar i egna fastigheter, mkr	742	990
Finansrelaterade nyckeltal		
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	3,8	4,4
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	4,1	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1
Belåningsgrad, %	30,8	32,5
Skuldkvot, ggr	8,7	9,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6
Soliditet, %	55,5	54,9
Eget kapital, mkr	22 872	21 952
Avkastning på eget kapital, %	4,2	-7,3
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	-4,3
Substansvärde, mkr	22 605	21 662
Substansvärde per aktie, sek	31 878	30 548
Förändring substansvärde per aktie, %	4,4	-5,5
Övriga nyckeltal		
Antal anställda	96	91

¹⁾ Inklusivt tecknade men inte tillträdna hyresavtal

Härledning av nyckeltal

Humlegården presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om bolagets ställning och resultat. För mer information om hur vi definierar våra nyckeltal, besök humlegarden.se/definitioner.

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 978,2	1 891,9
Fastighetskostnader, mkr	-526,1	-491,4
Driftöverskott, mkr	1 452,1	1 400,5
Överskottsgrad, %	73	74

Substansvärde	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	22 871,6	21 952,2
Återläggning av derivattillgång, mkr	-335,5	-365,4
Uppskjuten skatt på derivattillgång, mkr	69,1	75,3
Substansvärde, mkr	22 605,2	21 662,1
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, sek	31 878	30 548

Finansiella risker

Belåningsgrad	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Räntebärande skulder, mkr	12 941,4	12 897,6
-Avdrag likvida medel, mkr	-905,8	-480,1
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>12 035,6</i>	<i>12 417,5</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	39 089,6	38 167,8
Belåningsgrad, %	30,8	32,5

Räntetäckningsgrad	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	1 035,8	1 001,8
Återläggning av räntenetto, mkr	325,2	323,3
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>1 361,0</i>	<i>1 325,1</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	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