

# Halvårsrapport

## Januari–juni 2018

### Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 599 mkr (523), en ökning med 14 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent, oförändrat jämfört med 2017-12-31 (94).
- Driftöverskottet ökade med 17 procent till 434 mkr (373). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6 procent. Ökningen beror främst på högre hyresnivåer.
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (71).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 244 mkr (1 067), vilket är en ökning med 6 procent i förhållande till fastighetsvärdet 2017-12-31.
- Förvaltningsresultatet ökade med 42 procent och uppgick till 324 mkr (229).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 349 mkr (1 048).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 23 706 mkr, en ökning jämfört med 2017-12-31 (22 050).
- Substansvärdet per aktie ökade med 12 procent (12) under första halvåret.
- Bolaget stärker närvaron i Hagalund genom ytterligare ett fastighetsförvärv.
- Humlegården har emitterat ytterligare 1 100 mkr i gröna obligationer med en löptid om tre år under bolagets MTN-program.

#### Hyresintäkter

**599** mkr

Jan–jun 2017: 523 mkr

#### Förvaltningsresultat

**324** mkr

Jan–jun 2017: 229 mkr

#### Orealiserad värdeförändring fastigheter

**1 244** mkr

+6% sedan 2017-12-31

## Om Humlegården

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

Humlegården äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med tyngdpunkt på kontor. Ägare är 19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Liv. Bolaget äger och förvaltar 54 fastigheter i Stockholm till ett marknadsvärde om 23,7 miljarder kronor. Utöver detta förvaltar Humlegården ytterligare två fastigheter med en uthyrningsbar yta om 62 000 kvm på uppdrag av Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB.

Antal fastigheter	54
Fastighetsvärde, mkr	23 706
Hyresvärde, mkr	1 328
Uthyrbar area, tkvm	473
Antal anställda	88

**HUMLEGÅRDEN**

# Vd-kommentar

**Det första halvåret 2018 har varit fortsatt starkt. Humlegårdens kombination av stabila kassaflöden, projektmöjligheter och en hög förvärvskapacitet när affärsmöjligheter uppstår ser jag som en bra positionering framåt.**

## Kommentar till resultatet

Humlegården har haft ett starkt första halvår, där vårt uttalade kassaflödesfokus gett bra utväxling. Vårt förvaltningsresultat ökade med hela 42 procent jämfört med första halvåret 2017. I jämförbart bestånd var ökningen 27 procent.

Humlegårdens fastighetsvärde ökade med 1,7 miljarder kronor och uppgick till 23,7 miljarder kronor per den 30 juni 2018. Värdeökningen i jämförbart bestånd var 6 procent. Särskilt positivt är att driftnettot står för merparten av ökningen. Tillsammans med projektvinster står det för 84 procent av värdetförändringen och endast 16 procent kommer av sänkta direktavkastningskrav. Under första halvåret 2018 ökade substansvärdet med 12 procent, vilket återigen överträffar vårt avkastningsmål med god marginal.

## Långsiktig och aktiv affärspartner

Humlegården är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktig ägare. Att snabbt kunna möta förändrade kundbehov och marknadsförutsättningar är vitalt för vår fortsatta framgång. En spännande utmaning är utvecklingen av co-working och hur man som fastighetsägare behöver välja att agera när kvadratmeteryta går mot att bli tjänst. En annan reflektion är den ökande vikten av organisationens förmåga att uppfatta, ta till sig och agera på förändring, mätt som "AQ" eller "Adaptability Quotient". Att utveckla affärskoncept och individer med sin samtid är både nödvändigt och intressant.

## Hållbar finansiering

Arbetet med att omvandla all vår finansiering till gröna kapitalkällor fortsätter. I maj emitterade vi ytterligare en grön obligation om 1,1 miljarder kronor inom vårt MTN-program, med en löptid om tre år. Intresset för våra gröna obligationer är stort och vid senaste emissionen deltog 17 investerare, varav ett flertal nytillkomna.

## Stort intresse för våra lokaler

Under årets första sex månader har vi överträffat våra uthyrningsmål i både innerstad och ytterstad. Vi har även genomfört ett stort antal framgångsrika omförhandlingar med befintliga kunder och ser även flera exempel där hyresgäster valt att flytta till nya lokaler inom vårt fastighetsbestånd då deras behov förändrats.

Ett nära samarbete och förståelse för kundens behov har också varit ett huvudtema i arbetet med Dykaren 10 på Kungsholmen, en fastighet med anor från 1890-talet. Här flyttade Nordnet Banks huvudkontor in i mars efter en



Foto: Jonas Malmström

## ”Vårt förvaltningsresultat ökade med hela 42 procent”

omfattande restaurering. Resultatet är ett spännande möte mellan fintech-miljö och industrikaraktär, lokaler som stärker deras attraktionskraft som arbetsgivare.

## Solna strand i förändring

Vid halvårsskiftet uppgick Humlegårdens utvecklingsprojekt i produktion till över 1,9 miljarder kronor. De pågående projekten återfinns både i Stockholms innerstad och i Solna. I ett av projekten, Grow Hotel i Solna strand, närmar vi oss färdigställandet. Invigning sker i höst och etableringen skapar liv och rörelse i området, från tidig morgon till sen kväll. Vi planerar nu vidare för den fortsatta utvecklingen av Solna strand.

## Stark inledning av året

Den starka konjunkturen i Stockholm fortsätter, med stigande hyror och stor efterfrågan på kontor som följd. Vår förändrade affärsmodell med fokus på löpande avkastning samt vår starka balansräkning gör att Humlegården är väl positionerat framåt för att kunna ta tillvara på de möjligheter som uppstår, oavsett hur marknaden utvecklas.

När vi summerar årets sex första månader visar det på en mycket bra start. Det är resultatet av en tydlig inriktning och hårt arbete från våra medarbetare. Nu laddar vi inför andra halvlek.

**Anneli Jansson**  
Verkställande direktör

# Resultatutveckling

## Januari–juni 2018

### Hyresintäkter och driftöverskott

Intäkterna ökade med 14 procent och uppgick till 599 mkr (523). Fastighetskostnaderna uppgick till 165 mkr (151).

Sammantaget ökade driftöverskottet till 434 mkr (373) motsvarande 17 procent. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6 procent. Ökningen beror främst på högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar.

Överskottsgraden uppgick till 73 procent (71).

### Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 20 mkr (22). Minskningen beror på lägre kostnader för konsulttjänster och inhyrd personal. Extern förvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -90 mkr (-122) vilket är en förbättring trots att räntebärande skulder har ökat under året. Den lägre finansieringskostnaden beror på omförhandlade lån till en lägre räntenivå. Koncernens genomsnittliga ränta för externa räntebärande lån uppgick till 1,9 procent på balansdagen, en sänkning jämfört med 2017-12-31 (2,0). Räntetäckningsgraden uppgick till 4,8 gånger (3,0). Se vidare sidan 7.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 42 procent och uppgick till 324 mkr (229). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 27 procent. Förbättringen beror främst på högre hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto.

### Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1244 mkr (1 067). Värdeförändringen förklaras främst av högre hyresnivåer, förbättrade kassaflöden samt projektvinster i de större pågående projekten.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -9 mkr (46). Förändringen beror på något lägre marknadsräntor.

### Skatt

Periodens skatt uppgick till -211 mkr (-295) och består av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat. I slutet av perioden beslutade Riksdagen om en sänkning av bolagsskatten från 22 procent till 20,6 procent. Skatten sänks stegvis men Humlegården har omvärderat den uppskjutna skatteskulden till den lägre långsiktiga nivån, 20,6 procent. Omvärderingen har inneburit en positiv skatteeffekt i resultaträkningen med 111 mkr.

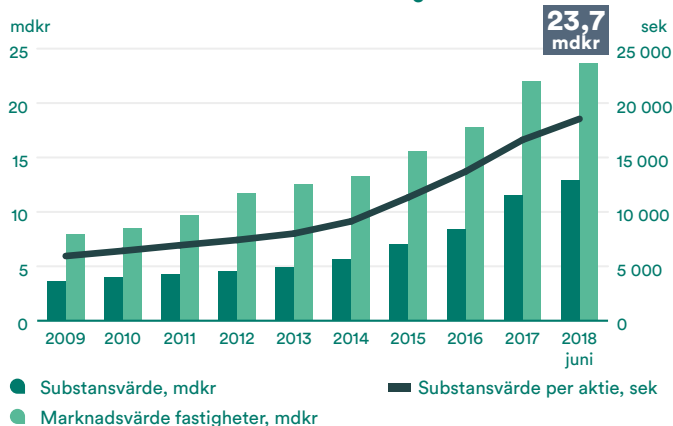
### Resultat

Periodens resultat uppgick till 1 349 mkr (1 048) och har påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

### Finansiell översikt

mkr	2018 jan–jun	2017 jan–jun
Hyresintäkter	599	523
Uthyrningsgrad, %	94	94
<b>Driftöverskott</b>	<b>434</b>	<b>373</b>
Överskottsgrad, %	73	71
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>324</b>	<b>229</b>
Värdeförändring fastigheter	1244	1067
Värdeförändring derivat	-9	46
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1559</b>	<b>1343</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>1349</b>	<b>1048</b>
Substansvärde per aktie, kr	18 546	15 335
Förändring substansvärde per aktie, %	12	12

### Substansvärde och marknadsvärde fastigheter



### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 322 mkr (214). Investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i egna fastigheter med 343 mkr (209) och av förvärvade fastigheter med 69 mkr (21). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 174 mkr (1 187).

### Utveckling av substansvärde

Substansvärde per aktie uppgick till 18 546 kr per aktie vilket är en ökning med 12 procent sedan årsskiftet. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

# Fastighetsbestånd

## Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet per 30 juni 2018 uppgick till 23 706 mkr vilket är en ökning jämfört med 2017-12-31 (22 050). Den orealiserade värdeförändringen under första halvåret uppgick till 1 244 mkr (1 067). Det motsvarar en värdeförändring på 6 procent sedan 2017-12-31.

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärderingar 2018-06-30. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett avkastningskrav på 4,4 procent. Det är en sänkning mot årsskiftet med 0,05 procentenheter.

## Förändring av fastigheternas marknadsvärde

mkr	
Marknadsvärde 2017-12-31	22 050
+ Förvärv	69
+ Investeringar i egna fastigheter	343
- Försäljningar	0
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 244
<b>Marknadsvärde 2018-06-30</b>	<b>23 706</b>

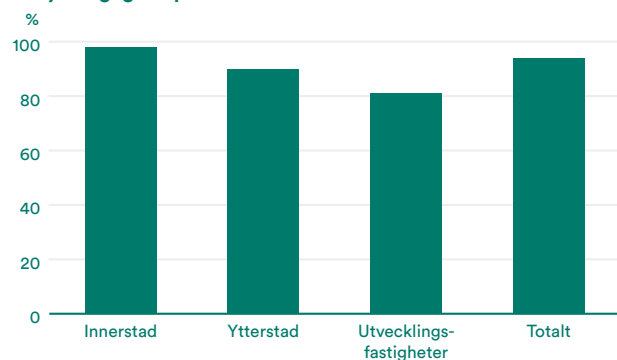
## Förvärv 2018

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

## Fastighetsbeståndet 2018-06-30

Delmarknad	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av hyresvärde, %	Marknadsvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, %	Uthyrningsgrad, %
Innerstad	15	151	660	50	13 521	57	98,4
Ytterstad	13	259	602	45	8 220	35	89,7
<b>Totalt</b>	<b>28</b>	<b>410</b>	<b>1 263</b>	<b>95</b>	<b>21 741</b>	<b>92</b>	<b>94,3</b>
Utvecklingsfastigheter	26	63	65	5	1 965	8	80,7
<b>Totalt</b>	<b>54</b>	<b>473</b>	<b>1 328</b>	<b>100</b>	<b>23 706</b>	<b>100</b>	<b>93,6</b>

## Uthyrningsgrad per område 2018-06-30



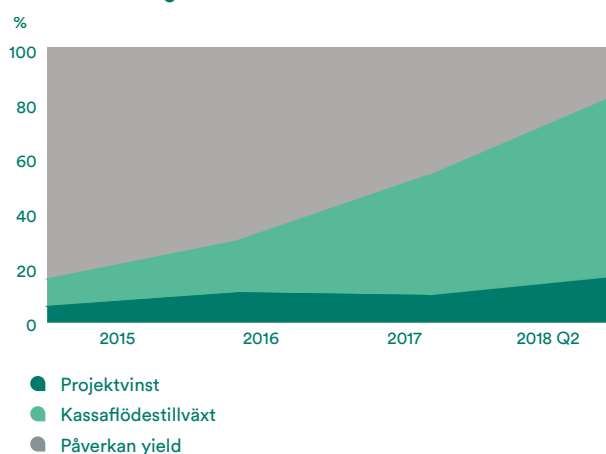
## Investeringar i egna fastigheter

Under halvåret gjordes investeringar motsvarande 343 mkr (209) i egna fastigheter. Stor del, cirka 65 procent, av dessa investeringar avser pågående projekt som Grow Kontor, Grow Hotel i Solna strand samt Nybrogatan 17 i Stockholm city. Läs mer under marknadsområdet Utvecklingsfastigheter, sidan 6.

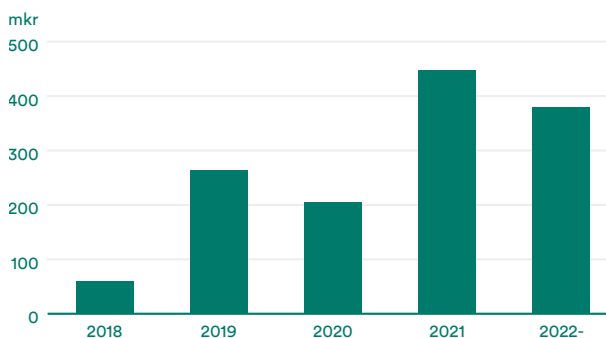
## Fastighetstransaktioner

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

## Värdeutveckling 2015–2018



## Förfallostruktur<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Exklusive garage och parkering.

# Marknadsområden

## Innerstad

Humlegården äger och förvaltar 15 fastigheter i Stockholms innerstad till ett värde av 13,5 mdkr. Intresset för kontorsfastigheter i innerstaden är fortsatt stort och tendenserna från årsskiftet håller i sig, med fortsatt låga vakanser och goda hyresnivåer till följd.

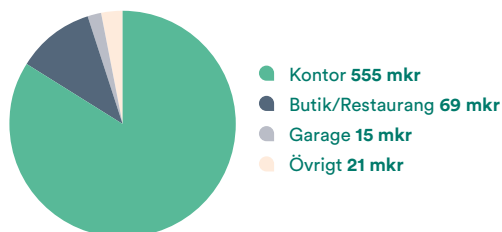
Under perioden har flera framgångsrika omförhandlingar med befintliga kunder ägt rum. Nyuthyrningen under årets första sex månader är i nivå med våra förväntningar. Uthyrningsgraden i innerstaden ligger på en fortsatt historiskt hög nivå, 98,4 procent.

Bland de nytillkomna kunderna återfinns bland andra Wallin & Partners, Amrop AB samt Handelsbanken som valt att etablera sig på Blasieholmen (Blasieholmen 24, Blasieholmen 55 och Käpplingeholmen 3). I mars flyttade Nordnet Bank sitt huvudkontor till Alströmergatan på Kungsholmen (Dykaren 10), där de hyr cirka 7 200 kvm. Den gamla industrifastigheten med anor från 1890-talet har genomgått en omfattande restaurering. Humlegården har tidigare förvaltat fastigheten på uppdrag av Länsförsäkringar Liv och förvärvade Dykaren 10 i december 2017.

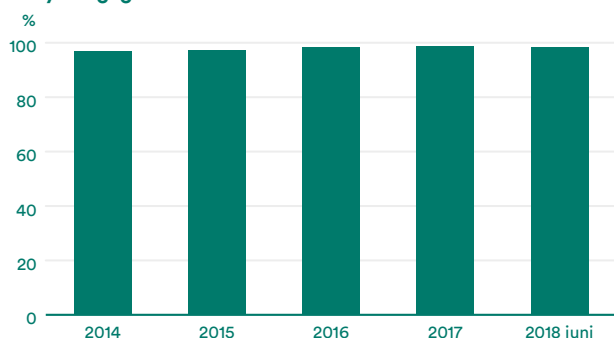
### Nyckeltal

Antal fastigheter	15
Marknadsvärde, mkr	13 521
Uthyrningsgrad, %	98,4
Hyresvärde, mkr	660

### Hyresvärde per kategori



### Uthyrningsgrad



## Ytterstad

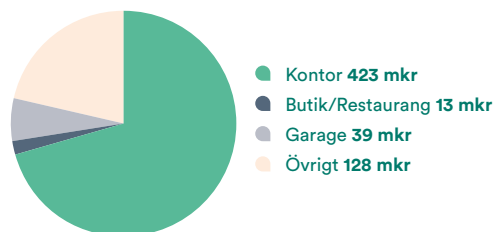
Bolaget är verksamt i tre ytterstadsområden; Solna strand/Sundbyberg, Hagalund samt Slakthusområdet vid Globen. De 13 fastigheterna har ett marknadsvärde om 8,2 mdkr. I detta marknadsområde ser vi en ökad efterfrågan, särskilt på större kontorslokaler. Uthyrningsgraden uppgick till 89,7 procent.

Flera omförhandlingar med befintliga kunder har ägt rum, däribland Cepheid som valt att utöka sina ytor i fastigheten Stora Blå (Stenhöga 1) i Solna strand där de nu hyr totalt 16 000 kvm. Nyuthyrningen under perioden överträffar vår målsättning. Bland de nytillkomna hyresgästerna märks Selecta på Torggatan (Päronet 6) och Inspektionen för strategiska produkter på Vretenvägen (Apelsinen 5). I Hagalund stärks life science-klustret ytterligare genom etableringen av Pelago Bioscience AB som hyr lokaler på Banvaktsvägen (Kassaskåpet 15).

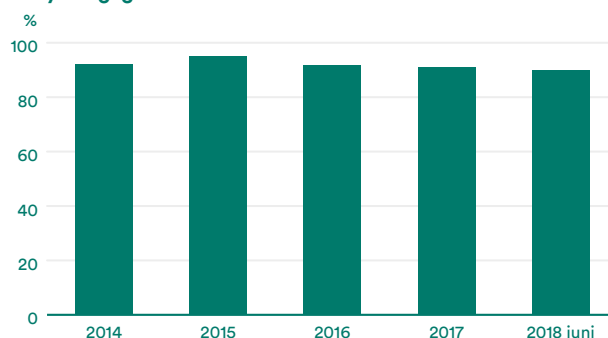
### Nyckeltal

Antal fastigheter	13
Marknadsvärde, mkr	8 220
Uthyrningsgrad, %	89,7
Hyresvärde, mkr	602

### Hyresvärde per kategori



### Uthyrningsgrad



# Utvecklingsfastigheter

## Pågående projekt

### *Grow Kontor, Solna strand*

Arbetet med kontorsfastigheten Grow (Stenhöga 4) fortsätter enligt plan. Inflyttning sker under 2019. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 28 000 kvm. Här etablerar Arbetsförmedlingen sitt nya huvudkontor om cirka 20 000 kvm. Bland de övriga hyresgästerna återfinns Key Solutions samt restaurangkonceptet K-Märkt, som öppnar en restaurang i entréplan. Arkitekt är Tham & Videgård. Byggnaden har erhållit en preliminär miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Guld.

### *Grow Hotel, Solna strand*

Strax intill den nya kontorsfastigheten pågår även byggnationen av Grow Hotel (Stenhöga 2) som nu befinner sig i slutfasen. Hotellet planeras öppna under hösten 2018 och erbjuder då 176 rum och studios samt gym, restaurang och lounge. Operatör blir Time Hotel Group som tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Restaurangen i entréplan drivs av Aveqia-gruppen. Arkitekt är 3XN. Byggnaden har erhållit en preliminär miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Guld.

### *Astoria, Stockholm*

I den gamla 1870-talsfastigheten som tidigare inrymt kontor samt biografen Astoria pågår en restaurering där fastigheten återgår till sin ursprungliga funktion som bostadshus (Riddaren 26). Inflyttning sker under 2020. Biografens entré och foajé kommer att restaureras och blir en del av de kommersiella lokaler som skapas genom projektet. Arkitekt är 3XN.

### *Nybrogatan 17, Stockholm*

I direkt anslutning till Astoria kommer Humlegården att erbjuda högkvalitativa kontor med inflyttning under 2020. I projektet ersätts den del av den befintliga fastigheten som vetter mot Sofi Almquist plats med en ny byggnad av hög arkitektonisk kvalitet (Riddaren 18). I fastigheten, med namnet Nybrogatan 17, erbjuds lokaler mellan 700–5 000 kvm. Arkitekt är 3XN.

## Kommande projekt

### *Hagalund, Solna*

Hagalund är ett av Solna stads prioriterade områden för stadsutveckling, där man planerar att skapa tusentals bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner. Projektet är omfattande och sträcker sig över en lång period. Här är Humlegården den största fastighetsägaren och äger omkring 80 procent av fastigheterna. Beståndet förvaltas idag till största del på kort sikt i väntan på kommande stadsutvecklingsprojekt. Samtal med Solna stad avseende det stundande detaljplanearbetet pågår.

## Pågående projekt

Fastighet	Kommun	Användning	Färdigställt	Uthyrningsgrad tecknade kontrakt, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering inkl mark, mkr	Varav upparbetat, inkl mark 2018-06-30, mkr
Riddaren 18	Stockholm	Kontor	2020	0	35	632	219
Stenhöga 2	Solna	Hotell	Q4 2018	100	15	228	194
Stenhöga 4	Solna	Kontor	2019	79	77	1064	471
<b>Summa</b>					<b>127</b>	<b>1924</b>	<b>884</b>

### Nyckeltal

Antal fastigheter	26
Marknadsvärde, mkr	1 965
Uthyrningsgrad, %	80,7
Hyresvärde, mkr	65

# Finansiering

## Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 8 762 mkr (8 579). Under året har 1 100 mkr av de räntebärande skulderna refinansierats via gröna obligationer. Finansiering via kapitalmarknaden, det vill säga företagsobligationer och företagscertifikat, står numera för 54 procent av finansieringen.

Andelen låneförfall de kommande 12 månaderna uppgick på balansdagen till 5 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 3,3 år (3,5). Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 8 541 mkr (8 442). Finansiering sker idag med banklån mot säkerhet i pantbrev till 17 procent av de totala tillgångarna, övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat- och MTN-program. Marknadsvärdet på fastigheter som är helt obelånade motsvarar 59 procent av det totala fastighetsvärdet.

Belåningsgraden uppgick till 36 procent (38). Finanspolicyn säger att belåningsgraden bör ligga i intervallet 45–55 procent. Det är en av styrelsen godkänd avvikelse från finanspolicyn med anledning av rådande marknadsförutsättningar.

## Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Policy	2018-06-30	2017-12-31
<b>Mål</b>			
Belåningsgrad, %	45–55	36	38
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2	4,8	3,4
<b>Finansieringsrisk</b>			
Kapitalbindning, år	minst 2	3,3	3,5
Låneförfall 12 mån, %	max 35	5	11
Lånelöften och likvida medel 5 månader, %	minst 100	211	173
<b>Ränterisk</b>			
Räntebindning, år	minst 2	3,8	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 50	35	42
<b>Kreditrisk</b>			
Motpartsrating	Lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

## Ränteförfallostruktur, per 2018-06-30

Förfall	Belopp, mkr	Snittränta, %	Andel, %
År 1	3 076	1,9	35
År 2	–	–	–
År 3	700	1,0	8
År 4	2 000	1,9	23
År 5 eller senare	3 000	1,7	34
Förutbetalda finansieringskostnader	–14	–	–
<b>Totalt</b>	<b>8 762</b>	<b>1,9</b>	<b>100</b>

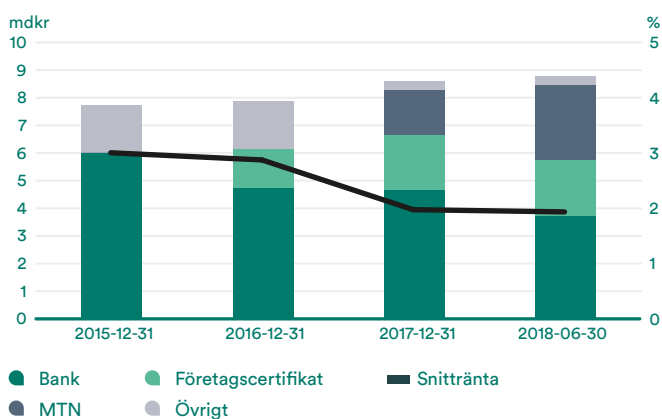
## Räntebindning

Den 30 juni 2018 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 1,9 procent (2,0). Genomsnittlig räntebindning uppgick till 3,8 år (4,0) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 35 procent av räntebärande skulder. Räntebindningsförfall längre än fem år uppgick till 34 procent av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,8 gånger (3,0). Finanspolicyn säger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

## Derivat

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgick till 7 732 mkr (7 732) på balansdagen och består endast av ränteswappar. De realiserade värdeförändringarna på derivat uppgick under perioden till –8,8 mkr (46,3) till följd av något lägre långa marknadsräntor. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut –312 mkr (–303).

## Lånevolym och genomsnittsränta, per 2018-06-30



## Låneförfallostruktur, per 2018-06-30

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	2 000	23
År 1	427	5
År 2	706	8
År 3	2 891	33
År 4	1 933	22
År 5 eller senare	819	9
Förutbetalda finansieringskostnader	–14	–
<b>Totalt</b>	<b>8 762</b>	<b>100</b>

## Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 12 678 mkr vilket motsvarar en soliditet på 52,2 procent (50,4).

Substansvärdet per aktie uppgick till 18 546 kronor per aktie vilket motsvarar en ökning med 12 procent jämfört med 2017-12-31. Förändringen beror till största del av positiva realiserade värdeförändringar på fastigheterna.

## Hållbar finansiering

Humlegården har som målsättning att all finansiering på sikt ska vara grön. Genom att emittera gröna obligationer eller gröna lån för att finansiera projekt såsom miljöcertifierade fastigheter och initiativ som ger energieffektiviseringar eller främjar användningen av förnybar energi. Per den 30 juni 2018 bestod 27 procent av koncernens skulder av grön finansiering.

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

Kapitalstruktur 2018-06-30

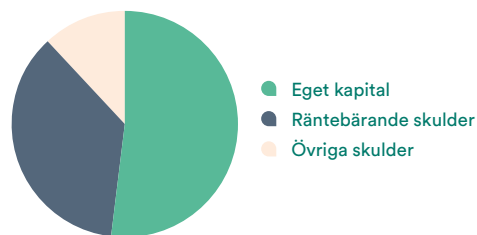


Bild: Tham & Videgård / Carbon White

Kontorsfastigheten Grow i Solna strand är ett av de projekt som finansieras genom gröna obligationer. Inflyttning sker 2019.



## Resultaträkning – koncernen

mkr	2018 jan–jun	2017 jan–jun	2017 jan–dec
Hyresintäkter <sup>1)</sup>	598,9	523,1	1 055,8
Driftskostnader	-74,0	-66,0	-127,8
Underhållskostnader	-7,7	-11,8	-21,9
Tomträttsavgälder	-4,0	-4,9	-9,8
Fastighetskostnader	-39,5	-35,7	-72,1
Fastighetsadministration	-39,3	-32,1	-67,9
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-164,5</b>	<b>-150,5</b>	<b>-299,5</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>434,4</b>	<b>372,6</b>	<b>756,3</b>
Resultat från extern förvaltning	-0,1	0,5	-2,0
Central administration	-19,9	-22,2	-41,5
Finansiella intäkter	1,6	0,3	2,2
Finansiella kostnader	-91,8	-122,1	-221,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>324,2</b>	<b>229,1</b>	<b>493,7</b>
Värdeförändringar fastigheter	1 244,0	1 067,5	1 626,4
Värdeförändringar derivat	-8,8	46,3	77,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 559,4</b>	<b>1 342,9</b>	<b>2 197,5</b>
Aktuell skatt	-0,2	0,1	-0,1
Uppskjuten skatt	-210,5	-295,4	-448,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 348,7</b>	<b>1 047,6</b>	<b>1 748,6</b>
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	1 348,7	1 047,6	1 748,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

<sup>1)</sup> Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 34 mkr för perioden jan-jun 2018 och motsvarar 6 procent av totala hyresintäkter.

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2018 jan–jun	2017 jan–jun	2017 jan–dec
Periodens resultat	1 348,7	1 047,6	1 748,6
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat:</i>			
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-10,5	-	8,1
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	1,5	-	-1,7
<b>Summa periodens övriga totalresultat</b>	<b>-9,0</b>	<b>-</b>	<b>6,4</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 339,7</b>	<b>1 047,6</b>	<b>1 755,0</b>
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	1 339,7	1 047,6	1 755,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

## Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	23 706,3	19 103,7	22 050,1
Övriga anläggningstillgångar	88,3	13,1	90,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>23 794,6</b>	<b>19 116,8</b>	<b>22 140,2</b>
Omsättningstillgångar	264,9	192,6	220,0
Likvida medel	220,7	1 335,1	137,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>485,6</b>	<b>1 527,7</b>	<b>357,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 280,2</b>	<b>20 644,5</b>	<b>22 497,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	12 678,4	9 190,3	11 342,3
Uppskjuten skatteskuld	1 953,1	1 590,0	1 744,2
Långfristiga räntebärande skulder	6 335,8	5 595,6	5 661,4
Derivat	311,5	333,8	302,7
Övriga långfristiga skulder	125,9	108,6	106,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 726,3</b>	<b>7 628,0</b>	<b>7 814,7</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 425,7	3 459,7	2 917,8
Övriga kortfristiga skulder	449,8	366,5	422,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 875,5</b>	<b>3 826,2</b>	<b>3 340,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 280,2</b>	<b>20 644,5</b>	<b>22 497,5</b>

## 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		
<b>Ingående balans 1 januari 2017</b>	0,6	327,3	7 811,1	8 139,0	3,7	8 142,7
Årets resultat			1 047,6	1 047,6		1 047,6
Övrigt totalresultat			0,0	0,0		0,0
<i>Summa periodens totalresultat</i>			1 047,6	1 047,6		1 047,6
<b>Utgående balans 30 juni 2017</b>	0,6	327,3	8 858,7	9 186,6	3,7	9 190,3
Årets resultat			701,0	701,0		701,0
Övrigt totalresultat			6,4	6,4		6,4
<i>Summa periodens totalresultat</i>			707,4	707,4		707,4
Apportemission	0,1	1 444,5	–	1 444,6		1 444,6
<b>Utgående balans 31 december 2017</b>	0,7	1 771,8	9 566,1	11 338,6	3,7	11 342,3
Årets resultat			1 348,7	1 348,7		1 348,7
Övrigt totalresultat			–9,0	–9,0		–9,0
<i>Summa periodens totalresultat</i>			1 339,7	1 339,7		1 339,7
Utdelning					–3,6	–3,6
<b>Utgående balans 30 juni 2018</b>	0,7	1 771,8	10 905,8	12 678,3	0,1	12 678,4
	<b>30 jun 2018</b>	<b>30 jun 2017</b>	<b>31 dec 2017</b>			
Utestående antal aktier	696 939	616 274	696 939			

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

## Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2018 jan–jun	2017 jan–jun	2017 jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott	434,4	372,6	756,3
Bruttoresultat extern förvaltning	-0,1	0,5	-2,0
Central administration	-19,9	-22,2	-41,5
Ej kassaflödespåverkande poster	7,6	2,2	10,6
Erhållen ränta	0,3	0,3	0,6
Betald ränta	-79,9	-121,5	-207,9
Betald skatt	-0,1	0,0	-0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>342,3</b>	<b>231,9</b>	<b>516,0</b>
Nettoförändring av rörelsekapital	-20,7	-17,7	15,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>321,6</b>	<b>214,2</b>	<b>531,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter via bolag	-68,5	-21,3	-664,6
Förvärv av fastigheter	-	-	-81,3
Investeringar i egna fastigheter	-343,3	-208,7	-507,2
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-0,1	-0,3	-0,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-411,9</b>	<b>-230,3</b>	<b>-1 253,6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	3 472,7	4 011,6	7 993,9
Amortering av lån	-3 299,0	-2 824,5	-7 298,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>173,7</b>	<b>1 187,1</b>	<b>695,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>83,4</b>	<b>1 171,0</b>	<b>-26,8</b>
Likvida medel vid periodens början	137,3	164,1	164,1
Likvida medel vid periodens slut	220,7	1 335,1	137,3

## Segmentredovisning – koncernen

Organisatoriskt består Humlegården av två geografiska delmarknader och segmentet utvecklingsfastigheter. Utvecklingsfastigheter består av projekt-fastigheter och tillfällig förvaltning av utvecklingsområdet Hagalund i Solna. De tidigare segmenten Östra city och Solna/Sundbyberg har namnändrats till Innerstad respektive Ytterstad. Segmentet Övriga Stockholm, bestående av två fastigheter, har fördelats mellan de nya segmenten Innerstad och Ytterstad. Jämförelsetalen har justerats.

	Innerstad		Ytterstad		Utvecklingsfastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun
<b>Resultaträkning mkr</b>										
Hysesintäkter	319,5	251,7	257,3	247,5	26,7	27,0	-4,6	-3,1	598,9	523,1
Fastighetskostnader	-79,2	-71,3	-76,3	-68,7	-13,9	-14,2	4,9	3,7	-164,5	-150,5
<b>Driftöverskott</b>	<b>240,3</b>	<b>180,4</b>	<b>181,0</b>	<b>178,8</b>	<b>12,8</b>	<b>12,8</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>	<b>434,4</b>	<b>372,6</b>
Extern förvaltning	-	-	-	-	-	-	-0,1	0,5	-0,1	0,5
Central administration	-	-	-	-	-	-	-19,9	-22,2	-19,9	-22,2
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-90,2	-121,8	-90,2	-121,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>240,3</b>	<b>180,4</b>	<b>181,0</b>	<b>178,8</b>	<b>12,8</b>	<b>12,8</b>	<b>-109,9</b>	<b>-142,9</b>	<b>324,2</b>	<b>229,1</b>
Värdeförändringar fastigheter	847,1	458,7	194,9	310,3	202,0	298,5	-	-	1244,0	1067,5
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-8,8	46,3	-8,8	46,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1087,4</b>	<b>639,1</b>	<b>375,9</b>	<b>489,1</b>	<b>214,8</b>	<b>311,3</b>	<b>-118,7</b>	<b>-96,6</b>	<b>1559,4</b>	<b>1342,9</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-210,7	-295,3	-210,7	-295,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>1087,4</b>	<b>639,1</b>	<b>375,9</b>	<b>489,1</b>	<b>214,8</b>	<b>311,3</b>	<b>-329,4</b>	<b>-391,9</b>	<b>1348,7</b>	<b>1047,6</b>

	Innerstad		Ytterstad		Utvecklingsfastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun
<b>Nyckeltal</b>										
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	13 521,0	10 022,0	8 220,0	7 742,0	1 965,3	1 339,7	-	-	23 706,3	19 103,7
Investeringar i egna fastigheter, mkr	68,9	36,3	48,1	46,9	226,3	125,5	-	-	343,3	208,7
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	-	-	68,5	21,3	-	-	68,5	21,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Överskottsgrad, %	75	72	70	72	48	47	-	-	73	71

## Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2018 jan–jun	2017 jan–jun	2017 jan–dec
Nettoomsättning	67,2	60,5	124,8
Administrations- och försäljningskostnader	-85,5	-81,2	-165,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-18,3</b>	<b>-20,7</b>	<b>-40,4</b>
Finansiella intäkter	72,4	65,3	146,7
Finansiella kostnader	-89,6	-96,5	-208,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-35,5</b>	<b>-51,9</b>	<b>-102,1</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	94,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-35,5</b>	<b>-51,9</b>	<b>-7,3</b>
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	0,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>-35,5</b>	<b>-51,9</b>	<b>-6,7</b>

## Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	2018 jan–jun	2017 jan–dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	0,9	1,1
Materiella anläggningstillgångar	0,9	1,6
Finansiella anläggningstillgångar	12 181,0	11 081,0
Omsättningstillgångar	5 019,3	5 119,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 202,1</b>	<b>16 203,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	6 470,0	6 505,5
Långfristiga skulder	4 954,5	4 276,4
Kortfristiga skulder	5 777,6	5 421,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>17 202,1</b>	<b>16 203,5</b>

## Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 67 mkr (61). Förändringen beror på en ökad fakturering till koncernföretagen. Rörelseresultat uppgick till -18 mkr (-21). Periodens resultat blev -36 mkr (-52).

Externa räntebärande skulder ökade med 1 126 mkr under perioden och beror på emittering av obligationer under bolagets MTN-program.

Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

# Övrig information

## Risker och riskhantering

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

## Säsongsvariationer

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

## Redovisningsprinciper

Humlegården upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna rapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av års- och hållbarhetsredovisning 2017 förutom nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2018.

En ny standard som har trätt i kraft är IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Humlegårdens huvudsakliga intäkter består av hyresintäkter och regleras av den kommande IFRS 16 Leasing. Intäkter som berörs av IFRS 15 är intäkter från förvaltningsuppdragen och vissa tjänster till koncernens hyresgäster. Med tanke på intäkternas mindre andel av koncernens omsättning får detta mindre påverkan på koncernens redovisning.

En annan ny standard är IFRS 9 Finansiella instrument vilken kräver att reservering av hyres- och kundförluster ska baseras på framtida förluster. Eftersom hyrorna betalas i förskott har Humlegården haft relativt små konstaterade hyresförluster och om det inte görs någon annan bedömning kommer den nya standarden ha marginell effekt på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har ingen säkringsredovisning.

IFRS 16 Leasing träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär att leasetaagare ska redovisa tillgångarna som leasas i balansräkningen samt att en del av kostnaden kommer att redovisas som räntekostnad istället för i driftöverskottet. För Humlegården gäller detta i första hand redovisning av tomt-rättsavtal. Som hyresvärd och leasinggivare bedöms den nya standarden inte påverka redovisningen av koncernens hyresintäkter nämnvärt.

## Värderingsprinciper fastigheter

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

## Alternativa 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.

## Fastighets- och ägarförteckning

Aktuell fastighetsförteckning och ägarförteckning finns på [humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information](http://humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information).

## Medarbetare

Medelantal anställda under första halvåret 2018 uppgick till 88 anställda (83). En ny förvaltningsorganisation implementerades i januari 2018 med ett tydligare resultatansvar för respektive fastighet.

## Nya skatteregler för företagsektorn

I juni fattade Riksdagen beslut om nya ränteavdragsregler och sänkt bolagsskatt. Ränteavdragen kommer att begränsas till 30 procent av ett skattemässigt EBITDA-resultat. Bolagsskatten sänks från 22 procent till 21,4 procent mellan åren 2019–2020 och från och med år 2021 sänks den till 20,6 procent. Även reglerna avseende värdeminskningavdrag för hyreshus ändras. Utöver ordinarie avdrag för värdeminskning får 12 procent av byggnadens anskaffningsvärde dras av. Avdraget får göras inom en sexårsperiod från det att hyreshuset byggts klart. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019.

Ändrade förhållanden med högre marknadsräntor och eventuellt högre belåning kommer att innebära en högre skattebelastning för koncernen.

## Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har inträffat.

*Halvårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.*

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

Stockholm den 12 juli 2018

Tomas Eriksson  
*Ordförande*

Anders Grånäs  
*Styrelseledamot*

Bengt-Erik Lindgren  
*Styrelseledamot*

Ann Sommer  
*Styrelseledamot*

Karin Starrin  
*Styrelseledamot*

Örian Söderberg  
*Styrelseledamot*

Anneli Jansson  
Verkställande direktör

# Nyckeltal – koncernen

mkr	2018 jan–jun	2017 jan–jun	2017 jan–dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Fastigheter area, kvm	472 951	441 039	458 760
Fastigheter, antal	54	52	53
Fastigheter marknadsvärde, mkr	23 706	19 104	22 050
Uthyrningsgrad, %	93,6	93,5	94,3
Överskottsgrad, %	73	71	72
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	69	21	2 190
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	–	80
Investeringar i egna fastigheter, mkr	343	209	507
<b>Finansrelaterade nyckeltal</b>			
Genomsnittlig ränta, %	1,9	2,6	2,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	3,8	2,5	4,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,3	2,7	3,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	3,0	3,4
Belåningsgrad, %	36,0	40,4	38,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	1,0	0,8
Soliditet, %	52,2	44,5	50,4
Eget kapital, mkr	12 678	9 190	11 342
Avkastning på eget kapital, %	22,5	24,2	17,9
Avkastning på totalt kapital, %	14,1	15,0	11,8
Substansvärde, mkr	12 926	9 451	11 578
Substansvärde per aktie, sek	18 546	15 335	16 613
Förändring substansvärde per aktie, %	12	12	21
<b>Övriga nyckeltal</b>			
Medelantal anställda	88	83	85



# Härledning av nyckeltal

Humlegården har ett antal alternativa nyckeltal i sin rapport. De alternativa nyckeltal som Humlegården anser mest väsentliga i uppföljningen av bolaget är:

## Resultat och ställning

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
<b>Driftöverskott och överskottsgrad</b>			
Hysesintäkter	598,9	523,1	1 055,8
Fastighetskostnader	-164,5	-150,5	-299,5
<b>Driftöverskott, mkr</b>	<b>434,4</b>	<b>372,6</b>	<b>756,3</b>
Överskottsgrad, %	73	71	72

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
<b>Substansvärde</b>			
Utgående eget kapital	12 678,4	9 190,3	11 342,3
Återläggning av derivat skuld	311,5	333,8	302,7
Uppskjuten skatt på derivat skuld	-64,2	-73,4	-66,6
<b>Substansvärde, mkr</b>	<b>12 925,7</b>	<b>9 450,6</b>	<b>11 578,4</b>
Antal aktie	696 939	616 274	696 939
Substansvärde per aktie, sek	18 546	15 335	16 613

## Finansiella risker

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
<b>Belåningsgrad, %</b>			
Räntebärande skulder, mkr	8 761,5	9 055,3	8 579,1
Avdrag likvida medel, mkr	-220,7	-1 335,1	-137,3
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>8 540,9</i>	<i>7 720,3</i>	<i>8 441,8</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	23 706,3	19 103,7	22 050,1
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>36,0</b>	<b>40,4</b>	<b>38,3</b>

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>			
Förvaltningsresultat, mkr	324,2	229,1	493,7
Återläggning av räntekostnader, mkr	84,5	115,4	208,3
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>408,7</i>	<i>344,5</i>	<i>702,0</i>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,4</b>

# Definitioner

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

## Fastighetsrelaterade

### Area, kvm<sup>1)</sup>

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

### Direktavkastningskrav, %<sup>1)</sup>

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

### Energiprestanda totalt, kWh/kvm<sup>1)</sup>

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

### Hyresvärde, mkr<sup>1)</sup>

Kontrakterad hyra samt bedömd marknads-hyra för outhyrda lokaler.

### Marknadsvärde fastigheter, mkr<sup>1)</sup>

Det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att fastigheten varit utbjuden till försäljning på för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

### Prime yield, %<sup>1)</sup>

Direktavkastningskrav för en fullt uthyrd fastighet av bästa kvalitet, i bästa läge och med den bästa hyresgästsammansättningen.

### Projektfastighet<sup>1)</sup>

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten.

### Uthyrningsgrad, ekonomisk %<sup>1)</sup>

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärde.

### Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Överskottsgraden visar den löpande intjäningsförmågan från förvaltningsverksamheten och motsvarar hur stor del av hyresintäkterna som återstår efter avdrag för fastighetskostnaderna.

## Finansrelaterade

### Avkastning på eget kapital, %

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

### Avkastning på totalt kapital, %

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

### Belåningsgrad, %

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

### Driftöverskott, mkr

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

### Genomsnittlig kapitalbindning, %

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall för de externa räntebärande lånen på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa finansieringsrisken.

### Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa koncernens gällande räntenivå för de externa räntebärande skulderna på balansdagen.

### Genomsnittlig räntebindning, %

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa ränterisken.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader dividerat med räntekostnader. Räntetäckningsgrad används för att visa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar och bedöma den finansiella risken.

### 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.

<sup>1)</sup> Nyckeltal är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

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



## Kontakt

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

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

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

*Informationen i denna rapport är sådan som Humlegården Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 juli 2018 kl. 08:00 CET.*