

Halvårsrapport

Januari–juni 2019

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 656 mkr (599), en ökning med 10 procent. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent till följd av ökade hyresnivåer vid omförhandlingar och nyuthyrningar.
- Nettouthyrningen uppgick till 58 mkr. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 32 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent, oförändrat jämfört med 2018-12-31 (94).
- Driftöverskottet ökade med 11 procent till 482 mkr (434). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6 procent. Ökningen beror främst på högre hyresnivåer.
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (73).
- Finansnettot uppgick till -74 mkr (-90), vilket är en förbättring trots att räntebärande skulder har ökat under året.
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent och uppgick till 386 mkr (324).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 26 164 mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 892 mkr (1 244), vilket är en ökning med 4 procent i förhållande till fastighetsvärdet 2018-12-31 (24 818).
- Resultat efter skatt uppgick till 873 mkr (1 349).
- Substansvärdet per aktie ökade med 7,2 procent (11,6) under första halvåret.
- Länsförsäkringar Fondliv blir nya ägare i Humlegården och Länsförsäkringar Liv ökar sitt ägande.
- Erhållen investment grade rating från Moody's. En stark rating tack vare högkvalitativ fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal.
- Förvärv av hotellfastigheten Dykaren 33 på Kungsholmen i Stockholm med tillträde i augusti 2019.

Hyresintäkter

656 mkr

Jan–jun 2018: 599 mkr

Förvaltningsresultat

386 mkr

Jan–jun 2018: 324 mkr

Substansvärde

14,9 mdkr

+7,2 procent per aktie sedan 2018-12-31

Om Humlegården 2019

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. Vi har 87 anställda och äger 54 fastigheter till ett värde om 26,2 miljarder kronor. 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	54
Fastighetsvärde, mkr	26 164
Hyresvärde, mkr	1 466
Uthyrbar area, tkvm	479
Antal anställda	87

HUMLEGÅRDEN

Vd-kommentar

Första halvåret inleddes med en fortsatt stark förbättring av vårt förvaltningsresultat. Vår högkvalitativa fastighetsportfölj och de goda finansiella nyckeltalen bekräftades genom en investment grade rating från Moody's med betyget Baa2.

Kommentar till resultatet

Vi visar ett starkt resultat om 873 mkr (1 349) under första halvåret. En nyckelfaktor är tillväxt i förvaltningsresultatet, som nu uppgår till 386 mkr (324), 19 procent högre än motsvarande period föregående år. Omförhandlade hyror ökade med i genomsnitt 32 procent och nettouthyrningen uppgick till 58 mkr. Marknadsvärdet på fastigheterna har ökat till 26 mdkr per den 30 juni 2019. Orealiserade värdeförändringen uppgick till 0,9 mdkr, motsvarande 4 procent. Särskilt positivt är att driftöverskottet står för merparten av ökningen. Substansvärdet uppgår till 14,9 mdkr och ökade med 7,2 procent per aktie.

Ständig utveckling av kunderbudandet

Vår målsättning är att ha det bästa kunderbudandet och vara förstahandsvalet för företag som söker kontor i Stockholmsområdet. Det innebär bland annat att vi behöver förstå och ta tillvara på möjligheterna som uppstår genom delningsekonomi och framväxten av nya arbetssätt. Vi erbjuder tjänster och service som ska förenkla vardagen för våra kunder och bidra till deras verksamheter. Under perioden har vi förvärvat hotellfastigheten Dykaren 33 på Alströmergatan i Stockholm. Det ger oss möjlighet att utveckla vårt erbjudande i kvarteret och stärker närvaron i en attraktiv stadsdel.

Ytterligare ett exempel är vår satsning på Accessy, en ny digital lösning för att styra accessen till våra fastigheter och kundernas tillgång till olika resurser i husen. För oss är satsningen på en digital accessplattform en viktig förutsättning för att kunna utveckla vårt digitala kunderbudande. Att skapa detta genom ett bolag vi driver tillsammans med andra aktörer i branschen känns naturligt, då det ger oss möjlighet att hålla ett ännu högre tempo i den tekniska utvecklingen samtidigt som vi ökar vårt inflytande över tjänsteutbudet i våra fastigheter.

Stark uthyrning och framsteg i stadsutvecklingsprojekten

Intresset för våra lokaler är fortsatt stort i samtliga marknadsområden och uthyrningen vid halvårsskiftet överträffar våra förväntningar, samtidigt som många framgångsrika omförhandlingar ägt rum. I skrivande stund pågår inflyttningen i vårt senaste tillskott i Solna strand, kontorssatsningen Grow. Efterfrågan har varit stor och alla lokaler är uthyrd. Etableringen är ett viktigt steg i arbetet med att skapa dynamiska, attraktiva stadskvarter och tillföra moderna kontorslokaler och service som stärker kundernas verksamheter. På Östermalm i Stockholms city närmar sig färdigställandet av Nybrogatan 17, som med sitt sällsynt goda läge och unika kontext har rönt stort intresse och är i det närmaste fullt uthyrt.



Under våren tecknades en principöverenskommelse mellan Solna stad och Humlegården avseende den första etappen i utvecklingen av Hagalunds arbetsplatsområde. Kvarteren kommer att genomgå en omfattande utveckling i samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen, Södra Hagalund, som beräknas stå klar 2024. I Hagastaden har vi stärkt vår position genom en markanvisning i kvarteret Ribosomen. Vi ser stor potential i denna framväxande stadsdel, där Humlegården tillsammans med flera andra aktörer står bakom ett initiativ där fastighetsbolagen tillsammans med Stockholms stad har utformat en gemensam vision med målet att göra Norra Stationsgatan till en av Stockholms mest intressanta och tillgängliga platser.

Väl positionerade inför framtiden

I mars erhöll Humlegården en investment grade rating från Moody's med betyget Baa2, stable outlook. Den starka ratingen bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal och betonar vår långsiktighet gentemot våra ägare och långgivare. Att uppnå en diversifierad finansieringsstruktur är centralt i vår strategi och ratingen innebär både bättre villkor och ökad transparens. Vi har även tecknat vårt första gröna banklån och därmed utökat andelen grön finansiering till 55 procent.

Under våren välkomnade vi en ny ägare i bolaget, Länsförsäkringar Fondliv. Det innebär att Humlegården numera har 26 ägare - samtliga 23 länsbolag samt Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv. Vi ser det som en stor styrka. Humlegården är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga och engagerade ägare. Vi förvaltar, bygger och utvecklar både fastigheter och koncept - långsiktigt och hållbart.

När vi summerar årets första sex månader står det tydligt att vi gör en stark insats i första halvlek. Vi har ett riktigt bra lag med ordning på positionerna och en strategi som gör oss uthålliga. Vi ser fram emot andra halvlek.

Stockholm den 11 juli 2019

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling

Januari–juni 2019

Finansiell översikt

mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Hysesintäkter	656	599
Uthyrningsgrad, %	94	94
Driftöverskott	482	434
Överskottsgrad, %	73	73
Förvaltningsresultat	386	324
Värdeförändring fastigheter	892	1 244
Värdeförändring derivat	-175	-9
Resultat före skatt	1 103	1 559
Periodens resultat	873	1 349
Substansvärde per aktie, kr	20 994	18 546
Förändring substansvärde per aktie, %	7,2	11,6

Hyresintäkter och driftöverskott

Intäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 656 mkr (599). Fastighetskostnaderna uppgick till 174 mkr (165). Sammantaget ökade driftöverskottet till 482 mkr (434) motsvarande 11 procent. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyresnivåer vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Överskottsgraden uppgick till 73 procent (73). I samband med övergången till den nya redovisningsstandarden IFRS 16 Leasingavtal redovisas hela tomträttsavgälden numera som en finansiell kostnad och inte i driftöverskottet som det är gjort i tidigare perioder.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 18 mkr (20) vilket är en sänkning jämfört med föregående år.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -74 mkr (-90) vilket är en förbättring med 18 procent trots att räntebärande skulder har ökat. Det förbättrade finansnettot beror främst på förtidslösen av framtida räntekostnader under december 2018. Koncernens genomsnittliga ränta för externa räntebärande lån uppgick till 1,5 procent på balansdagen, vilket är i nivå med 2018-12-31 (1,5). Räntetäckningsgraden uppgick till 6,1 gånger (4,5). Se vidare sidan 9.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent och uppgick till 386 mkr (324). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 15 procent. Förbättringen beror främst på ökade hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 892 mkr (1 244). Värdeförändringen förklaras främst av högre hyresnivåer, förbättrade kassaflöden samt projektvinster i de större pågående projekten. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -175 mkr (-9).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -230 mkr (-211) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 873 mkr (1 349) och har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar på fastigheterna.

10%

ökade hyresintäkterna jämfört med föregående år.

19%

ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år.

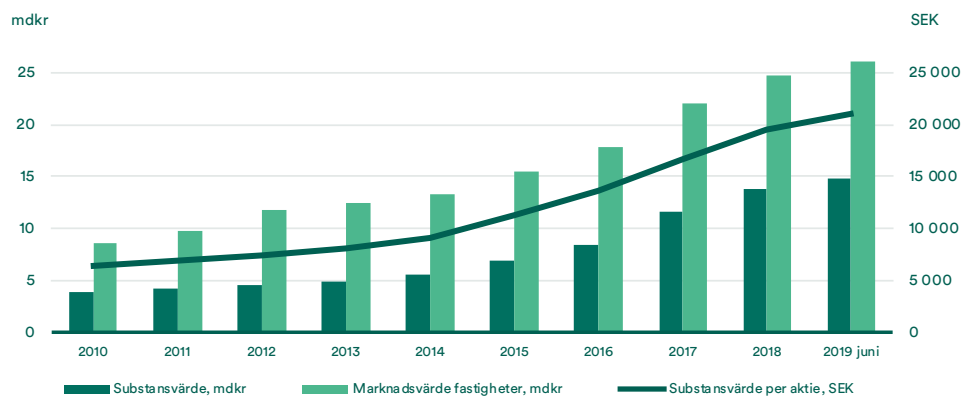
Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 398 mkr (322). Investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i egna fastigheter med 445 mkr (343) och av förvärvade fastigheter med 8 mkr (69). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 291 mkr (174).

Utveckling av substansvärde

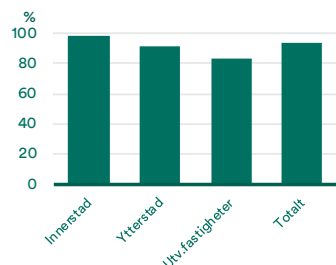
Substansvärdet uppgick till 20 994 kr per aktie vilket är en ökning med 7,2 procent sedan årsskiftet. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

Substansvärde och marknadsvärde fastigheter

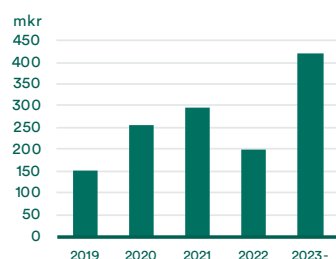


Fastighetsbestånd

Uthyrningsgrad per område
2019-06-30



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive garage och parkering

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet per 30 juni 2019 uppgick till 26 164 mkr. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 892 mkr (1 244), en ökning med 4 procent sedan 2018-12-31 (24 818). Kassaflödestillväxt och projektvinster står för 79 procent av värdeförändringen medan 21 procent kommer av sänkta direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärderingar 2019-06-30. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett direktavkastningskrav på 4,3 procent. Det är en sänkning mot årsskiftet med 0,04 procentenheter.

Investeringar i egna fastigheter

Under första halvåret gjordes investeringar motsvarande 445 mkr (343) i egna fastigheter. Stor del, cirka 75 procent, av dessa investeringar avser pågående projekt som Grow Kontor i Solna strand samt Nybrogatan 17 i Stockholm city. Läs mer under marknadsområdet Utvecklingsfastigheter, sidan 8.

Fastighetstransaktioner

Under första halvåret undertecknades avtal om förvärv av hotellfastigheten Dykaren 33 på Kungsholmen i Stockholm. Hotellet har 100 rum och drivs idag av hotelloperatören Connect Hotel som i samband med förvärvet tecknat ett nytt 20-årigt hyresavtal. Humlegården äger och förvaltar den intilliggande fastigheten Dykaren 10 där även hotelloperatören hyr ytor för sin verksamhet. Tillträde av fastigheten sker i augusti 2019.

Det har även gjorts ett mindre markförvärv från Sundbybergs stad, denna mark kommer att regleras in i befintlig fastighet Stenhöga 2.

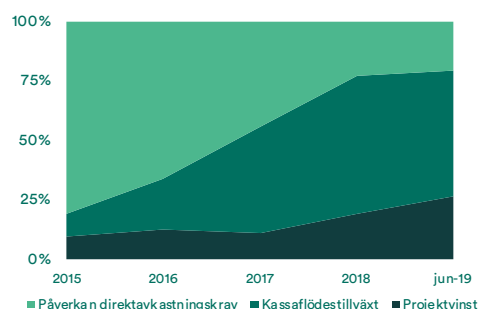
Förvärv 2019

Fastighet	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm	Tillträde
Dykaren 33	Stockholm	2 421	augusti 2019
Sundbyberg 2:4 (del av)	Sundbyberg	0	april 2019

Fastighetsbeståndet 2019-06-30

Delmarknad	Innerstad	Ytterstad	Utvecklingsfastigheter	Totalt
Antal fastigheter	15	14	25	54
Yta, kvm	151	266	62	479
Hyresvärde, mkr	722	614	131	1 466
Andel av hyresvärde, %	49	42	9	100
Marknadsvärde, mkr	14 593	8 774	2 797	26 164
Andel av marknadsvärde, %	56	34	11	100
Uthyrningsgrad, %	98	91	84	94

Värdeutveckling



Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2018-12-31	24 818
+ Förvärv	8
+ Investeringar	445
- Försäljningar	0
+/- Orealiserade värdeförändringar	892
Marknadsvärde 2019-06-30	26 164

Marknadsområden

Fortsatt stort intresse för Humlegårdens lokaler

Vårt fastighetsbestånd är indelat i tre marknadsområden, innerstad, ytterstad samt utvecklingsfastigheter. En gemensam nämnare för våra fastigheter är att de ligger i områden med goda kommunikationer. Alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen, det gäller inom några år även fastigheterna i Södra Hagalund genom utbyggnaden av den nya Gula tunnelbanelinjen.

Nettouthyrningen uppgick till 58 mkr under den aktuella perioden. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 32 procent. Den totala uthyrningsgraden ligger på en fortsatt hög nivå och uppgick till 94 procent, oförändrat jämfört med 2018-12-31 (94).

Innerstad

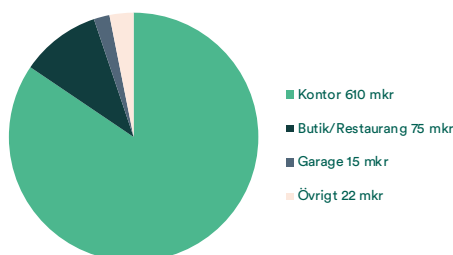
Humlegården äger och förvaltar 15 fastigheter i Stockholms innerstad till ett marknadsvärde om 14,6 mdkr. Fastigheterna är primärt belägna i de östra delarna av city samt i Hagastaden och på Kungsholmen. Intresset för kontorsfastigheter i detta marknadsområde är fortsatt stort, med låga vakanser och goda hyresnivåer till följd.

Uthyrningsgraden i Humlegårdens bestånd i innerstaden ligger på en fortsatt hög nivå, 98 procent. Under den aktuella perioden har flera omförhandlingar ägt rum, totalt 8 400 kvm. Nyuthyrningarna uppgår till 2 700 kvm. Bland dessa återfinns strategikonsultbolaget Navigio som tecknat avtal avseende lokaler om 1 725 kvm i fastigheten Kärppingeholmen 3 på Nybrokajen i Stockholm.

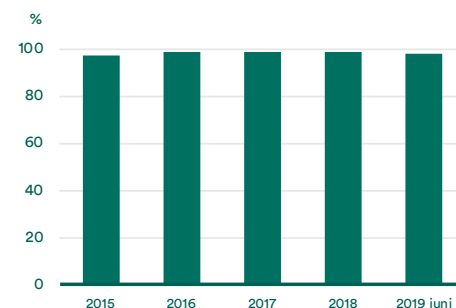
Nyckeltal - Innerstad

Antal fastigheter	15
Fastighetsvärde, mkr	14 593
Uthyrningsgrad, %	98
Hyresvärde, mkr	722

Hyresvärde per kategori - Innerstad



Uthyrningsgrad - Innerstad



Fastigheten Kärppingeholmen 3 på Nybrokajen. Foto: Jonas Malmström

Nyckeltal - Ytterstad

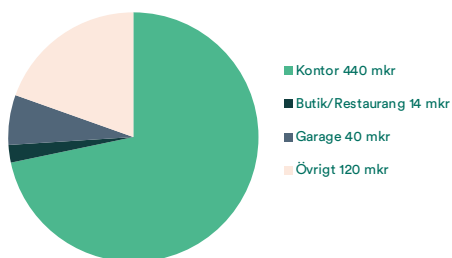
Antal fastigheter	14
Fastighetsvärde, mkr	8 774
Uthyrningsgrad, %	91
Hyresvärde, mkr	614

Ytterstad

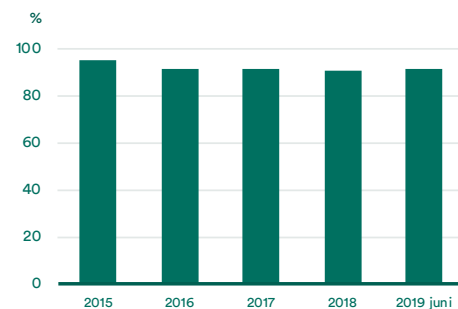
Det råder en stabil efterfrågan på lokaler i attraktiva lägen i Stockholms ytterstad. Humlegården äger och förvaltar fastigheter i tre områden: Solna strand/Sundbyberg, Hagalund samt Slakthusområdet vid Globen. De 14 fastigheterna har ett marknadsvärde om 8,8 mdkr. I början av året övergick nya Grow Hotel, fastigheten Stenhöga 2, till förvaltningen och blev därmed en del av marknadsområdet ytterstad.

Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Nyuthyrningen under perioden uppgick till 8 900 kvm. Bland de nytilkomna kunderna återfinns Gunnar Karlén Sverige AB som tecknat avtal om cirka 1 200 kvm i fastigheten Pärnet 6 på Solna strandväg i Solna strand. Utöver dessa har även flera omförhandlingar ägt rum, totalt 5 400 kvm.

Hyresvärde per kategori - Ytterstad



Uthyrningsgrad - Ytterstad



Restaurang Norobata i nyöppnade Grow Hotel i Solna strand med inredning signerad Note Design Studio. Foto: Jonas Lindström Studio.

Utvecklingsfastigheter

Pågående projekt

Grow Kontor, Solna strand (Stenhöga 4)

Kontorsfastigheten Grow har en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd och inflyttningen påbörjas sommaren 2019 och pågår året ut. Hyresgäster är Arbetsförmedlingens huvudkontor, restaurang K-Märkt, Key Solution, UMA Workspace, DNV GL och Qlik. Arkitekt är Tham & Videgård. Fastigheten har preliminärt certifierats enligt Miljöbyggnad Guld.

Nybrogatan 17, Stockholm (Riddaren 18)

I ett av Stockholms bästa lägen pågår uppförandet av en kontorsfastighet med namnet Nybrogatan 17, belägen strax intill Astoria. De kommersiella lokalerna har en total uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvm. Inflyttning sker under Q2 2020. Majoriteten av ytorna är uthyrda, kommande hyresgäster är FM Global Insurance och Convendum. En del av fastigheten utgörs även av en restaurang i Astorias entréplan, där stjärnkrögaren Björn Frantzén kommer att etablera ett brasseri. Arkitekt är 3XN. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM-SE Excellent.

Kommande och möjliga projekt

Härden 15, Stockholm

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

Cirkusgränd (del av Stenhöga 1), Solna

Humlegården har under cirka tio års tid aktivt arbetat med att utveckla, förtäta och modernisera kvarteret Stenhöga i Solna strand, från att mestadels innehålla lätt industri, till att bli ett modernt och urbant kontorsområde. I projekt Cirkusgränd tas nästa steg i arbetet med området. Genom satsningen skapas ett kvarter som länkar samman byggnaderna och skapar en modern stadskänsla med nya stråk och mötesplatser. Projektering pågår och uthyrningsarbetet beräknas starta efter sommaren 2019.

Södra Hagalund, Solna

Humlegården är den största fastighetsägaren i området och äger omkring 84 procent av fastigheterna (baserat på bruttoarea), 26 fastigheter till ett värde av 1,2 mdkr. I samband med utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen etableras en station i Södra Hagalund, vilket kommer att få stor betydelse för områdets utveckling. Södra Hagalund är ett av Solna stads prioriterade områden, där man planerar att skapa tusentals bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner i ett omfattande projekt som sträcker sig över en lång period.

I februari 2019 tecknades en principöverenskommelse mellan Solna stad och Humlegården, avseende den första etappen i utvecklingen av området. Humlegården äger samtliga fastigheter i denna första etapp, som avser nyskapande av cirka 48 000 kvm ljus BTA i området närmast den framtida tunnelbanestationen.

Ribosomen, Stockholm

Stockholms stad har föreslagit en markanvisning i Hagastaden till Humlegården. Kvarteret Ribosomen kommer att innehålla cirka 100 bostäder, samt inslag av kommersiella ytor, och påverkar den detaljplan för Östra Hagastaden som påbörjades under våren 2019. Detaljplanearbetet beräknas pågå till 2021 och inflyttning sker preliminärt under 2024.

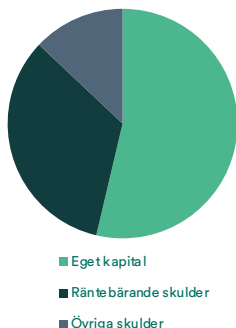
Pågående projekt

Fastighet	Kommun	Användning	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Uthyrningsgrad tecknade kontrakt, %	Bedömt hyres- värde, mkr	Beräknad	Varav
						investering inkl. mark, mkr	upparbetat inkl. mark, 2019-06-30, mkr
Stenhöga 4	Solna	Kontor	Q4 2019	96 ¹⁾	79	1 079	951
Riddaren 18	Stockholm	Kontor	Q2 2020	85	38	632	389
Summa					116	1 711	1 340

¹⁾ Vakans avser förråd och parkeringsplatser.

Finansiering

Kapitalstruktur 2019-06-30



Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 9 106 mkr (8 806). Under året har 2 304 mkr av de räntebärande skulderna refinansierats via gröna obligationer och gröna banklån. Finansiering via kapitalmarknaden, det vill säga företagsobligationer och företagscertifikat, står numera för 56 procent av finansieringen. Andelen låneförfall de kommande 12 månaderna uppgick på balansdagen till 1 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 4,2 år (4,0). Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 8 586 mkr (8 511). Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter och uppgår till 15 procent (16) av fastigheternas marknadsvärde. Uttagna pantbrev uppgår till 8 620 mkr, varav 53 procent är outnyttjade. Andelen obelånade fastigheter uppgår till 60 procent (59) av det totala fastighetsvärdet eller 75 procent av total lokalarea. Övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat och MTN-program.

Belåningsgraden uppgick till 33 procent (34). Finanspolicyn säger att belåningsgraden ej varaktigt bör överstiga 50 procent. Koncernens skuldkvot bör ej varaktigt överstiga 13 gånger, utfallet blev 9,2 gånger (9,4). Kombinationen av en låg andel säkerställd finansiering, låg belåningsgrad, en stor volym outnyttjade pantbrev och hög andel obelånade fastigheter, skapar en god finansiell flexibilitet.

Bolaget har uppdaterat MTN-programmet som numera gör det möjligt att emittera i NOK och EUR.

Låneförfallostruktur, per 2019-06-30

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 844	20
År 1	99	1
År 2	2 066	23
År 3	1 246	14
År 4	1 863	21
År 5 eller senare	1 989	22
Totalt	9 106	100

Räntebindning

Den 30 juni 2019 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 1,5 procent (1,5). Genomsnittlig räntebindning uppgick till 3,8 år (4,0) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 51 procent av räntebärande skulder. Räntebindningsförfall fem år eller längre uppgick till 49 procent av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 6,1 gånger (4,8). Finanspolicyn säger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Ränteförfallostruktur, per 2019-06-30

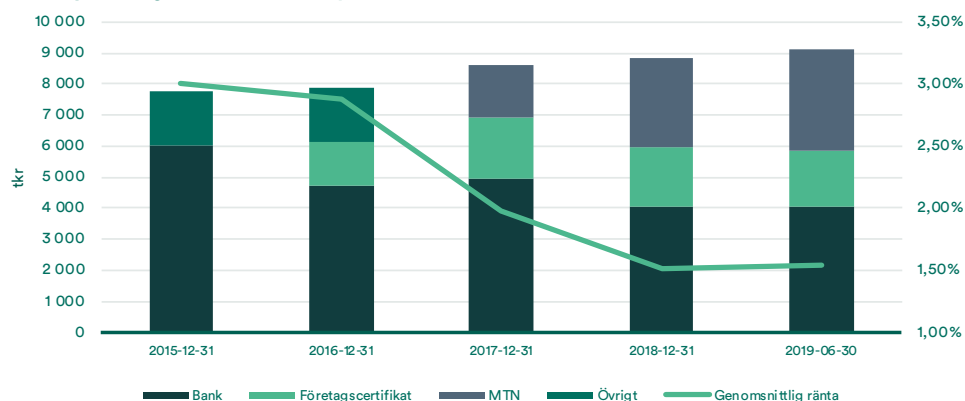
Förfall	Belopp, mkr	Andel, %
År 1	4 613	51
År 2	-	-
År 3	-	-
År 4	-	-
År 5 eller senare	4 493	49
Totalt	9 106	100

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Policy	2019-06-30	2018-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej varaktig över 50	32,8	34,3
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13,0	9,2	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	6,1	4,8
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	4,2	4,0
Låneförfall 12 mån, %	max 35	1	2
Lånelöften och likvida medel 4,5 månader, %	minst 100	246	135
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	3,8	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	51	49
Kreditrisk			
Motpartsrating	Lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Sedan 2016 har bolaget aktivt arbetat med att öka antalet finansieringskällor och sprida ut låneförfallen för att minimera refinansieringsrisken. Kapitalbindningen har under perioden ökat från 1 år till drygt 4 år medan den genomsnittliga upplåningsräntan halverats från drygt 3 procent till 1,5 procent.

Lånevolym och genomsnittsränta, per 2019-06-30



Derivat

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgick till 7 932 mkr (7 932) på balansdagen och består endast av ränteswappar. Värdeförändringarna på derivat uppgick till -175 mkr (-9). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut -299 mkr (-124) och har påverkats av lägre långa marknadsräntor.

Rating

I mars erhöll Humlegården en investment grade rating från Moodys med betyget Baa2, stable outlook. Den starka ratingen bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 14 650 mkr vilket motsvarar en soliditet på 53,7 procent (54,1). Vid halvårsskiftet uppgick substansvärdet till 20 994 kronor per aktie vilket motsvarar en ökning med 7,2 procent jämfört med 2018-12-31. Förändringen beror på ett starkt förvaltningsresultat och av positiva orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

Förändringar i ägarstrukturen

Länsförsäkringar Fondliv förvärvade i februari 5 107 aktier och blev därmed ny ägare i Humlegården. Det innebär att Humlegården numera har 26 ägare, samtliga 23 länsbolag samt Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv.

”Vi ser det goda ratingbetyget som en bekräftelse på Humlegårdens finansiella stabilitet”

Anneli Jansson
Vd

Länsförsäkringar Liv förvärvade samtidigt ytterligare 12 767 aktier från andra aktieägare. Det innebär att Länsförsäkringar Liv är den största ägaren i Humlegården, med en ägarandel om cirka 13,2 procent.

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

Hållbar finansiering

Humlegården har som målsättning att all finansiering ska vara grön. Det uppnås genom att emittera gröna obligationer eller gröna lån för att finansiera olika projekt med högt ställda miljökrav. Exempel på sådana projekt är miljöcertifierade fastigheter och initiativ som ger energieffektiviseringar eller främjar användningen av förnybar energi. Bland de projekt som kvalificerat sig återfinns Nybrogatan 17 och Grow kontor. Miljökraven är definierade i ett ramverk som granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero.

Totalt marknadsvärde på fastigheter som kvalificerar sig under det gröna ramverket är cirka 12,9 mdkr, fördelat på 11,2 mdkr i befintliga fastigheter respektive 1,7 mdkr i projektfastigheter.

Under perioden har vi totalt emitterat gröna obligationer om motsvarande 450 mkr samt lånat 1 845 mkr i gröna banklån. Det innebär att per den 30 juni 2019 uppgick den gröna finansieringen till 5,0 mdkr vilket motsvarar 55 procent av koncernens räntebärande skulder.

Riddaren 18 – Nybrogatan 17, Stockholm

Nybrogatan 17 har en uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvm. Inflyttning sker under Q2 2020. Nybrogatan 17 kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Excellent.



Stenhöga 4 – Grow kontor, Solna strand

Kontorsfastigheten Grow har en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvm. Inflyttning påbörjades Q2 2019. Fastigheten har miljöcertifierats preliminärt enligt Miljöbyggnad Guld.



För mer information om våra utvecklingsprojekt, besök humlegarden.se.

Jämförelsetal för resultattal avser perioden jan–jun 2018 och balanstal per 31 dec 2018.

Resultaträkning – koncernen

mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	656,4	598,9	1 216,5
Driftskostnader	-73,3	-74,0	-141,8
Underhållskostnader	-9,0	-7,7	-16,8
Tomträttsavgälder	-	-4,0	-8,3
Fastighetskatt	-54,1	-39,5	-77,8
Fastighetsadministration	-37,8	-39,3	-71,3
Summa fastighetskostnader	-174,2	-164,5	-316,0
Driftöverskott	482,2	434,4	900,5
Resultat från extern förvaltning	0,5	-0,1	1,3
Central administration	-18,5	-19,9	-38,9
Övriga rörelsekostnader	-0,8	-	-
Finansiella intäkter	1,5	1,6	3,1
Finansiella kostnader	-75,2	-91,8	-180,2
Tomträttsavgälder	-4,0	-	-
Förvaltningsresultat	385,7	324,2	685,8
Värdeförändringar fastigheter	892,4	1 244,0	1 956,9
Värdeförändringar derivat	-174,8	-8,8	8,3
Resultat före skatt	1 103,3	1 559,4	2 651,0
Aktuell skatt	-4,9	-0,2	-0,3
Uppskjuten skatt	-225,0	-210,5	-433,8
Periodens resultat	873,4	1 348,7	2 216,9
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	873,4	1 348,7	2 216,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 39 mkr (34) för perioden jan-jun 2019 och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Periodens resultat	873,4	1 348,7	2 216,9
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:			
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-19,6	-10,5	-14,7
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	4,0	1,5	2,4
Summa periodens övriga totalresultat	-15,6	-9,0	-12,3
Periodens totalresultat	857,8	1 339,7	2 204,6
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	857,8	1 339,7	2 204,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	26 163,7	23 706,3	24 817,9
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	252,6	-	-
Övriga anläggningstillgångar	90,0	88,3	89,5
Summa anläggningstillgångar	26 506,3	23 794,6	24 907,4
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	264,7	264,9	280,6
Likvida medel	520,3	220,7	295,5
Summa omsättningstillgångar	785,0	485,6	576,1
SUMMA TILLGÅNGAR	27 291,3	24 280,2	25 483,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 650,0	12 678,4	13 792,3
Uppskjuten skatteskuld	2 396,5	1 953,1	2 175,5
Långfristiga räntebärande skulder	7 162,6	6 335,8	6 712,1
Derivat	299,1	311,5	124,3
Övriga långfristiga skulder	402,6	125,9	134,2
Summa långfristiga skulder	10 260,8	8 726,3	9 146,1
Kortfristiga räntebärande skulder	1 943,6	2 425,7	2 094,1
Övriga kortfristiga skulder	436,9	449,8	451,0
Summa kortfristiga skulder	2 380,5	2 875,5	2 545,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 291,3	24 280,2	25 483,5

Förändringar i eget kapital – koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 1 januari 2018	0,7	1 771,8	9 566,1	11 338,6	3,7	11 342,3
Periodens resultat			1 348,7	1 348,7		1 348,7
Övrigt totalresultat			-9,0	-9,0		-9,0
Summa periodens totalresultat			1 339,7	1 339,7		1 339,7
Utdelning				-	-3,6	-3,6
Utgående balans 30 juni 2018	0,7	1 771,8	10 905,8	12 678,3	0,1	12 678,4
Periodens resultat			868,2	868,2		868,2
Övrigt totalresultat			-3,3	-3,3		-3,3
Summa periodens totalresultat			864,9	864,9		864,9
Nyemission	0,0	250,0		250,0		250,0
Emissionskostnader		-1,0		-1,0		-1,0
Utgående balans 31 december 2018	0,7	2 020,8	11 770,7	13 792,2	0,1	13 792,3
Periodens resultat			873,4	873,4		873,4
Övrigt totalresultat			-15,6	-15,6		-15,6
Summa periodens totalresultat			857,8	857,8		857,8
Övrigt				-	-0,1	-0,1
Utgående balans 30 juni 2019	0,7	2 020,8	12 628,5	14 650,0	0,0	14 650,0
	2019-06-30	2018-12-31				
Utestående antal aktier	709 119	709 119				
Aktiens kvotvärde är 1 SEK.						

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott	482,2	434,4	900,5
Bruttoresultat extern förvaltning	0,5	-0,1	1,3
Central administration	-18,5	-19,9	-38,9
Ej kassaflödespåverkande poster	5,7	7,6	13,5
Erhållen ränta	0,3	0,3	0,5
Betald ränta	-75,2	-79,9	-166,4
Betald skatt	0,0	-0,1	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	395,0	342,3	710,3
Nettoförändring av rörelsekapital	3,4	-20,7	-29,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	398,4	321,6	681,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-68,5	-69,5
Förvärv av fastigheter	-8,0	-	-
Avyttring dotterbolag	-9,9	-	-
Investeringar i egna fastigheter	-445,4	-343,3	-740,3
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-1,1	-0,1	-3,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-464,4	-411,9	-813,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	6 266,6	3 472,7	6 135,6
Amortering av lån	-5 975,8	-3 299,0	-5 924,0
Lösen av räntederivat	-	-	-170,1
Nyemission	-	-	249,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	290,8	173,7	290,5
Periodens kassaflöde	224,8	83,4	158,2
Likvida medel vid periodens början	295,5	137,3	137,3
Likvida medel vid periodens slut	520,3	220,7	295,5

Segmentredovisning – koncernen

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

Resultaträkning, mkr	Innerstad		Ytterstad		Utvecklings- fastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Hysesintäkter	349,7	319,5	281,0	257,3	30,9	26,7	-5,2	-4,6	656,4	598,9
Fastighetskostnader	-82,1	-79,2	-83,2	-76,3	-14,1	-13,9	5,2	4,9	-174,2	-164,5
Driftöverskott	267,6	240,3	197,8	181,0	16,8	12,8	0,0	0,3	482,2	434,4
Extern förvaltning							0,5	-0,1	0,5	-0,1
Central administration							-18,5	-19,9	-18,5	-19,9
Övriga rörelsekostnader							-0,8		-0,8	
Finansnetto							-73,7	-90,2	-73,7	-90,2
Tomträttsavgälder	-3,5		-0,5						-4,0	
Förvaltningsresultat	264,1	240,3	197,3	181,0	16,8	12,8	-92,5	-109,9	385,7	324,2
Värdeförändringar fastigheter	534,8	847,1	87,4	194,9	270,2	202,0			892,4	1 244,0
Värdeförändringar derivat							-174,8	-8,8	-174,8	-8,8
Resultat före skatt	798,9	1 087,4	284,7	375,9	287,0	214,8	-267,3	-118,7	1 103,3	1 559,4
Skatt							-229,9	-210,7	-229,9	-210,7
Periodens resultat	798,9	1 087,4	284,7	375,9	287,0	214,8	-497,2	-329,4	873,4	1 348,7

Nyckeltal	Innerstad		Ytterstad		Utvecklings- fastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Marknadsvärde fastigheter, mkr	14 593,0	13 521,0	8 774,0	8 220,0	2 796,7	1 965,3			26 163,7	23 706,3
Investeringar i egna fastigheter, mkr	39,2	68,9	69,5	48,1	336,6	226,3			445,3	343,3
Förvärv av fastigheter, mkr			8,0			68,5			8,0	68,5
Försäljning av fastigheter, mkr										
Överskottsgrad, %	76,5	75,2	70,4	70,3	54,4	47,9			73,5	72,5

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Nettoomsättning	67,1	67,2	128,2
Administrations- och försäljningskostnader	-84,7	-85,5	-161,9
Rörelseresultat	-17,6	-18,3	-33,7
Finansiella intäkter	81,8	72,4	149,1
Finansiella kostnader	-100,2	-89,6	-267,1
Resultat efter finansiella poster	-36,0	-35,5	-151,7
Bokslutsdispositioner	-	-	154,5
Resultat före skatt	-36,0	-35,5	2,8
Aktuell skatt	0,0	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-0,6
Periodens resultat	-36,0	-35,5	2,2

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	30 jun 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	2,5	2,7
Materiella anläggningstillgångar	0,8	1,1
Finansiella anläggningstillgångar	13 032,5	12 581,5
Omsättningstillgångar	5 495,3	5 315,9
Summa tillgångar	18 531,1	17 901,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 720,7	6 756,7
Långfristiga skulder	5 787,4	5 333,0
Kortfristiga skulder	6 023,0	5 811,5
Summa långfristiga skulder	18 531,1	17 901,2

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 67 mkr (67). Rörelseresultat uppgick till -18 mkr (-18). Periodens resultat blev -36 mkr (-36). Externa räntebärande skulder ökade med 300 mkr under perioden och uppgick till 7 668 mkr (7 368). 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 2018 på sidorna 48–51 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 2018.

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 2018 med undantag för IFRS 16 Leasingavtal som trädde i kraft den 1 januari 2019. Enligt IFRS 16 Leasingavtal ska en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen fördelas leasingkostnaden mellan avskrivningar och räntekostnader och redovisas som en fastighetskostnad respektive finansiell kostnad. De nya reglerna påverkar huvudsakligen Humlegårdens redovisning av tomträtsavtal. Övergångsmetoden redovisas enligt "modifierad retroaktiv tillämpning" vilket innebär att en lika stor nyttjanderättstillgång och leasingskuld bokades upp den 1 januari 2019. Ingående tillgång respektive skuld som avser tomträtsavtalen uppgick till 253 mkr vid årets början. Tomträtsavgälden redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad istället för en fastighetskostnad, vilket innebär att driftöverskottet förbättras. Humlegården som leasegivare kommer inte påverkas nämnvärt då principerna för leasegivare i stora drag är oförändrade.

Värderingsprinciper fastigheter

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

Värderingsprinciper derivat

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

Fastighets- och ägarförteckning

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

Medarbetare

Medelantal anställda under året uppgick till 87 anställda (88).

Nya skatteregler för företagssektorn

Från och med i år gäller nya ränteavdragsregler samtidigt som bolagsskatten har sänkts från 22 procent till 21,4 procent. Ränteavdragen kommer att begränsas till 30 procent av ett skattemässigt EBITDA-resultat.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har inträffat.

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 11 juli 2019

Tomas Eriksson
Ordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Ola Evensson
Styrelseledamot

Anders Grånäs
Styrelseledamot

Bengt-Erik Lindgren
Styrelseledamot

Karin Starrin
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheter area, kvm	479 223	472 951	480 002
Fastigheter, antal	54	54	54
Fastigheter marknadsvärde, mkr	26 164	23 706	24 818
Uthyrningsgrad, %	94	94	94
Överskottsgrad, %	73,5	72,5	74,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	8	69	71
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	-
Investeringar i egna fastigheter, mkr	445	343	740
Finansrelaterade nyckeltal			
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,9	1,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	3,8	3,8	4,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	4,2	3,3	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	4,5	4,8
Belåningsgrad, %	32,8	36,0	34,3
Skuldkvot, ggr	9,2	10,2	9,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,7	0,6
Soliditet, %	53,7	52,2	54,1
Eget kapital, mkr	14 650	12 678	13 792
Avkastning på eget kapital, %	12,3	22,5	17,6
Avkastning på totalt kapital, %	8,9	14,1	11,7
Substansvärde, mkr	14 887	12 926	13 891
Substansvärde per aktie, sek	20 994	18 546	19 589
Förändring substansvärde per aktie, %	7,2	11,6	17,9
Övriga nyckeltal			
Medelantal anställda	87	88	88

Härledning av nyckeltal

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

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	656,4	598,9	1 216,5
Fastighetskostnader, mkr	-174,2	-164,5	-316,0
Driftöverskott, mkr	482,2	434,4	900,5
Överskottsgrad, %	73,5	72,5	74,0
Substansvärde	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	14 650,0	12 678,4	13 792,3
Återläggning av derivat skuld, mkr	299,1	311,5	124,3
Uppskjuten skatt på derivat skuld, mkr	-61,6	-64,2	-25,6
Substansvärde, mkr	14 887,5	12 925,7	13 891,0
Antal aktier	709 119	696 939	709 119
Substansvärde per aktie, sek	20 994	18 546	19 589

Finansiella risker

Belåningsgrad	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Räntebärande skulder, mkr	9 106,2	8 761,5	8 806,2
-Avdrag likvida medel, mkr	-520,3	-220,7	-295,5
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>8 585,9</i>	<i>8 540,9</i>	<i>8 510,7</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	26 163,7	23 706,3	24 817,9
Belåningsgrad, %	32,8	36,0	34,3
Räntetäckningsgrad	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	385,7	324,2	685,8
Återläggning av finansiella kostnader, mkr	75,2	91,8	180,2
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>460,9</i>	<i>416,0</i>	<i>866,0</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	4,5	4,8

Definitioner

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

Fastighetsrelaterade

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

Finansrelaterade

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

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

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

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



Kontakt

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

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

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