

Bokslutskommuniké

januari–december 2022

Hysesintäkter

1 726 mkr

Jan–dec 2021: 1 624 mkr.

Förvaltningsresultat

959 mkr

Jan–dec 2021: 925 mkr.

Substansvärde

22,9 mdkr

+8,2 procent sedan 2021-12-31.

Året i korthet

(Jämförelsetalen avser januari–december 2021 såvida inget annat anges.)

- Hysesintäkterna uppgick till 1 726 mkr (1 624), en ökning med 6 procent.
- Nettouthyrningen uppgick till 28 mkr (34).
- Hyrorna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 16 procent (17).
- Driftöverskottet ökade med 3 procent och uppgick till 1 251 mkr (1 213).
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (75).
- Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent och uppgick till 959 mkr (925).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 39 665 mkr (37 740). Värdeförändringar fastigheter uppgick till 1 139 mkr (2 582), vilket är en ökning med 3,0 procent (7,1) sedan räkenskapsårets början. Värdeförändringen för andra halvåret var negativ och uppgick till -1 340 mkr vilket motsvarar -3,3 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 2 333 mkr (3 197).
- Substansvärdet per aktie ökade med 8,2 procent (15,9).
- Under hösten blev Humlegårdens klimatmål validerade av Science Based Targets Initiative.
- I december tecknade Humlegården bolagets första hållbarhetslänkade kreditlöfte, som innebär att bolaget får tillgång till bättre finansieringsvillkor om målsättningar för klimatpåverkan och energieffektivitet uppnås.
- Under våren erhöll Humlegården en investment grade rating från Standard & Poor's med betyget BBB+ med stabila utsikter och Moody's uppgraderade betyget till Baa1 med stabila utsikter.

Om Humlegården 2022

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

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

Antal fastigheter	59
Fastighetsvärde, mkr	39 665
Hyresvärde ¹⁾ , mkr	1 881
Uthyrbar area, tkvm	508
Antal anställda	93

¹⁾ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

VD-kommentar

Året inleddes med en positiv känsla av normalitet efter pandemiåren, men den känslan fick ett abrupt slut när Ryssland inledde sitt anfallskrig mot Ukraina i slutet av februari. Kriget utlöste snabbt ökande energi- och livsmedels-priser, som spred sig till mer allmänt stigande konsument-priser. Tidigare stimulanser byttes mot åtstramning och kraftiga räntehöjningar, och de tidigare gynnsamma förutsättningarna för fastighetsbolagen har därmed svängt närmare 180 grader till en situation idag med höga räntor och låga tillväxtutsikter.

Aktiviteten på kreditmarknaden bromsade in kraftigt under våren, och senare under hösten följde fastighetstransaktionsmarknaden efter. Obligationsmarknaden präglas nu av stor försiktighet, flerdubblade kreditmarginaler och få emissioner, och de flesta fastighetsbolagen har fått söka refinansiering i bankmarknaden. Fastighetsköpare och -säljare har under hösten haft svårt att hitta en gemensam prisnivå. Under 2022 har vi sett snabbt stigande kostnader i entreprenadupphandlingar, ökade energikostnader och rejält ökade finansieringskostnader.

Humlegården har dock haft ett mycket starkt år, trots de utmaningar vi ställts inför. Vi ser en fortsatt stark efterfrågan och betalningsvilja för våra kontorslokaler, och vår satsning på att erbjuda de bästa kontorslägena, de mest attraktiva lokalerna och den högsta servicenivån uppväger så här långt effekterna av en generell marknadsinbromsning. Årets resultat uppgick till 2 333 mkr och förvaltningsresultatet ökade med 4 procent jämfört med 2021. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 7 procent och driftnettot med 4 procent. Fastighetsvärdet uppgick nu vid årsskiftet till 39,7 mdkr. Under andra halvåret hade vi en negativ värdeförändring om 1,3 mdkr. Att det ändå blev en värdeökning netto för helåret om 3,0 procent förklaras av den kraftiga indexuppräknings av nästa års hyresnivåer, vilket fått större värdepåverkan än de höjda avkastningskraven. Substansvärdet per aktie ökade med 8,2 procent och över rullande fem år har ökningen varit 14 procent i genomsnitt per år.

Många omförhandlingar och nyuthyrningar har gjorts under året. Bland de verksamheter som valt att förlänga sitt avtal är Arbetsförmedlingen, som hyr cirka 19 900 kvm i Grow i Solna och advokatbyrån Hannes Snellman, som hyr lokaler om cirka 2 400 kvm på Kungsträdgårdsgatan 20. Flera nya kunder har tillkommit under 2022, däribland Rituals Cosmetics och Collector Bank. Nettouthyrningen uppgick till 28 mkr och de omförhandlade hyresavtalen under året har gett hyresökningar om i genomsnitt 16 procent.

Starka ratings bekräftar stabil finansiell ställning

I februari gav Standard & Poor's Humlegårdens betyget BBB+ och i april höjde Moody's Humlegårdens betyg till Baa1, båda med stabila utsikter. Det är en stark rating som ytterst få kommersiella fastighetsbolag i Europa når upp till. Höjningen baseras på vår långsiktiga strategi som resulterat i en kontinuerlig förbättring av nyckeltalen, såväl finansiella som operationella.

Kontorets roll som mötesplats har stärkts

De befarade pandemieffekterna med halvtomma kontor och minskad betalningsvilja märker vi inte av, tvärtom är betalningsviljan fortsatt hög så länge lokaler och service möter högt ställda förväntningar. Kommande lågkonjunktur kommer med all sannolikhet innebära att vi får se mer avvaktande och utdragna dialoger med nya kunder. Vår förmåga att guida kunderna till lösningar som möter deras ökade krav på funktionalitet och hållbarhet är avgörande för vår fortsatta framgång.

Vi ser alla som arbetar i eller besöker våra fastigheter som våra kunder. Målsättningen är att utveckla vår kärnaffär genom att tillföra integrerade tjänster som gagnar befintliga och nya hyresgäster, snarare än att lägga till andra affärskoncept eller sälja servicetjänster i lös-vikt. För att lyckas måste vi tänka mer likt hotell-, restaurang- eller köpcentrumägare – vad är det som skapar attraktivitet och upplevelser i och kring våra hus, och hur vi kan samarbeta med hyresgäster och

serviceföretag för att tillsammans skapa ännu mer intressanta platser? Just detta är vår utgångspunkt när vi utvecklar projekt, såsom Norra Station i Hagastaden samt Greenhouse och Origo i Solna strand.

Viktiga steg på resan mot klimatneutralitet

Under hösten 2022 tog vi ett viktigt steg på resan, då våra klimatmål blev validerade av Science Based Targets Initiative (SBTi). Klimatmålen innebär att vi ska halvera CO₂e-utsläppen till 2030, vilket belyser vikten av att vi kan ställa om och finna nya arbetssätt i både förvaltningen och i ny- och ombyggnation. Ytterligare ett viktigt steg togs i december, då vi tecknade vårt första hållbarhetslänkade lånelöfte, som innebär bättre finansieringsvillkor om målsättningar för klimatpåverkan och energieffektivitet uppnås.

Med erfarenhet och lyhördhet för förändringar siktar vi framåt

Trots en alltmer osäker omvärld fortsätter vi arbeta med ett långsiktigt perspektiv med omtanke om medarbetare, kunder och samhälle. Vi stärker och utvecklar vår organisation för att möta framtida efterfrågan och säkerställa en långsiktig avkastning för våra ägare. Vi skapar byggnader och platser för kommande generationer. Vi vill vara en förebild och det är viktigt för oss att ta ett stort ansvar för det avtryck vi lämnar, både hos människor och miljö. Jag vill tacka alla fantastiska kollegor för ett framgångsrikt år. Vårt resultat och våra kommande möjligheter skapas av dedikerade och nyfikna medarbetare på Humlegården.

Stockholm i februari 2023



Anneli Jansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling januari–december 2022

1 251 mkr

Driftöverskott

16%

Genomsnittlig hyresökning i
omförhandlade hyresavtal

111 mkr

Uthyrningar

Finansiell översikt

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter	1 726	1 624
Uthyrningsgrad, %	92	93
Driftöverskott	1 251	1 213
Överskottsgrad, %	73	75
Förvaltningsresultat	959	925
Värdeförändring fastigheter	1 139	2 582
Värdeförändring derivat	826	295
Resultat före skatt	2 924	3 801
Periodens resultat	2 333	3 197
Substansvärde per aktie, kr	32 317	29 876
Förändring substansvärde per aktie, %	8,2	15,9

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 6 procent och uppgick till 1 726 mkr (1 624). Vid jämförelse mot tidigare år har hyresintäkterna påverkats positivt av färdigställande av projekt-fastigheter men negativt till följd av tomställning i samband med påbörjat projekt samt föregående års försäljning av fastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7 procent främst till följd av uthyrningar, indexuppräknningar och ökad debiterad fastighetsskatt till följd av nya taxeringsvärden för 2022.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2022 uppgick till 92 procent (93), inklusive tecknade men inte tillträdde hyresavtal. Under året har det gjorts uthyrningar motsvarande 111 mkr (135) i årshyra. Avtal som sagts upp för avflytt uppgick till 84 mkr (101) och nettouthyrningen uppgick till 28 mkr (34). Det har genomförts omförhandlingar av hyresavtal om sammanlagt 75 mkr (47) i årshyra med en genomsnittlig ökning med 16 procent (17).

Fastighetskostnaderna uppgick till 474 mkr (411) och har främst ökat till följd av ökade elkostnader, administrativa kostnader samt ökad kostnad för fastighetsskatt på grund av nya taxeringsvärden för 2022.

Driftöverskottet ökade totalt med 3 procent och uppgick till 1 251 mkr (1 213). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 4 procent. Överskottsgraden uppgick totalt till 73 procent (75).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 51 mkr (49).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -223 mkr (-224). Finansiella kostnader minskade något jämfört med föregående år. Detta beror främst på amorteringar gjorda under 2021. En motverkande effekt utgjordes av kraftigt stigande marknadsräntor under det andra halvåret 2022. Koncernens snittränta fortsatte att stiga

8,2%

Förändring substansvärde per aktie

till 2,25 procent, främst som en konsekvens av att 3-månaders Stibor fortsatt att stiga och uppgick per årsskiftet till 2,7 procent. Läs mer under Finansiering, sidorna 12–14.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent och uppgick till 959 mkr (925).

Värdeförändring

Värdeförändring fastigheter uppgick till 1 139 mkr (2 582) vilket är en ökning med 3,0 procent (7,1) sedan räkenskapsårets början. Läs mer under Förändring av fastighetsvärdet, sidan 11. Årets värdeförändring på räntederivat uppgick till 826 mkr (295) som en konsekvens av att räntor på längre löptider steg under året.

Skatt

Årets skatt uppgick till -591 mkr (-604) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Resultat

Årets resultat uppgick till 2 333 mkr (3 197) och har påverkats positivt av värdeförändringar fastigheter och värdeförändringar räntederivat.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 889 mkr (901). Investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i egna fastigheter med -786 mkr (-676). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -72 mkr (-1 453).

Utveckling av substansvärde

Substansvärdet uppgick till 32 317 kr per aktie, vilket är en ökning med 8,2 procent sedan räkenskapsårets början. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

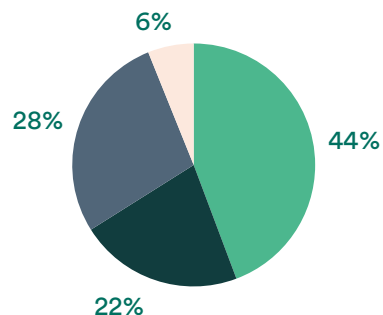
Resultatutveckling juli-december 2022

(Jämförelsetalen avser perioden juli-december 2021)

Intäkterna ökade med 6 procent och uppgick till 868 mkr (817). Fastighetskostnaderna uppgick till 231 mkr (196) och sammantaget uppgick driftöverskottet till 637 mkr (621). Förvaltningsresultatet uppgick till 478 mkr (482).

Våra områden

Marknadsvärde per område 2022-12-31



■ Stockholm city ■ Gärdet/Hagastaden
■ Solna strand/Sundbyberg ■ Övriga områden

”Vi äger och förvaltar fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva kontorslägen.”

Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

Humlegården äger och förvaltar 59 fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva kontorslägen. De flesta fastigheter ingår i ett större kluster då ett samlat fastighetsbestånd ger oss möjlighet att se till helheten och skapa ett starkt kund-erbjudande. Vi verkar på attraktiva platser där vi skapar intressanta sammanhang och ett starkt serviceutbud. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler. Ytterligare en gemensam nämnare för alla våra fastigheter är de goda kommunikationerna – alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen. Detta gäller inom några år även fastigheterna i Hagalund, genom utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen.

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

Gärdet - I detta område äger Humlegården två fastigheter, Bremen 2 och Bremen 4, med en total uthyrningsbar yta om cirka 60 000 kvm. Dessa är belägna på Tegelluddsvägen, ett stenkast från Gärdets tunnelbanestation. Våra fastigheter är strategiskt väl placerade inför framtiden, då Gärdet och Värta-hamnen är ett av Stockholms mest intressanta utvecklings-områden.



I Solna strand växer det nya kvarteret Origo fram. Inflyttning i den första etappen påbörjas hösten 2023. Illustration: Walk The Room.

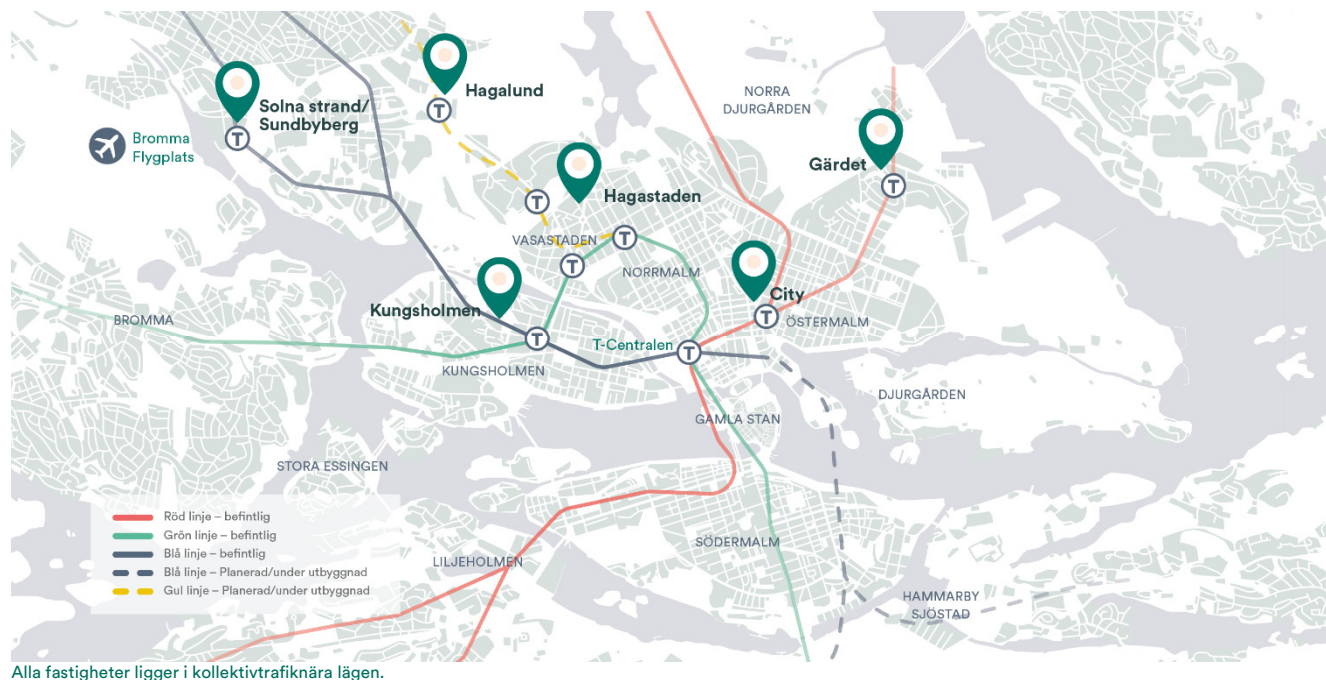
Ta del av en fullständig fastighetsförteckning på humlegarden.se

Hagastaden - Där Stockholm och Solna möts återfinns ett av Stockholms mest expansiva områden, Hagastaden. Området kommer när det är färdigställt år 2030 att omfatta hela 50 000 arbetsplatser och 6 000 bostäder. Här äger Humlegården fastigheterna Härden 15 och Härden 16, varav den sistnämnda har genomgått en stor utveckling de senaste åren. I satsningen, som fått namnet Norra Station, ingår även en ny paviljong i kvarteret Mitokondrien strax intill, där en ny restaurang slår upp portarna under 2023.

Solna strand - I denna stadsdel, som är ett av Storstockholms största kontorsområden, äger Humlegården elva fastigheter om totalt cirka 210 000 kvm. Fastigheterna motsvarar 28 procent av det totala marknadsvärdet. Utmärkta kommunikationer, närhet till restauranger och service samt goda träningsmöjligheter gör området attraktivt.

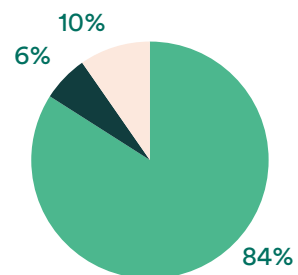
Kungsholmen – Här äger Humlegården kontorsfastigheten Dykaren 10 samt det intilliggande hotellet Dykaren 33 på Alströmergatan. De uppskattade kvarteren bjuder på goda kommunikationer och ett starkt restaurang- och serviceutbud.

Hagalund - Humlegården är den största privata fastighetsägaren i Hagalunds arbetsplatsområde i Solna. Strax intill återfinns Karolinska Universitetssjukhuset och den framväxande stadsdelen Hagastaden, med ett starkt life science-kuster, vilket även är en välrepresenterad bransch i Hagalund. Stadsdelen kommer att genomgå en omfattande utveckling som inleds i samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen, Södra Hagalund. Läs mer på sidan 9.



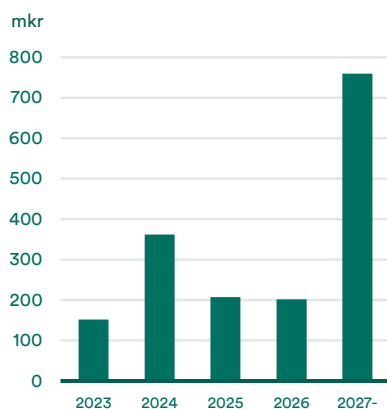
Våra fastigheter

Hyresvärde¹⁾ per lokaltyp



■ Kontor ■ Butik/Restaurang ■ Övrigt

Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

Kunder och förvaltning

De bästa möjliga förutsättningarna

Vår målsättning är att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för våra kunder och vara förstahandsvalet för de som söker lokaler i våra områden. Vi fokuserar på att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och en långsiktig, hållbar drift och förvaltning. Våra fastigheter och vårt kunderbjudande utvecklas kontinuerligt. Vi vill bidra till en levande stadsbild och skapa intressanta sammanhang. Det gör vi genom att tillföra service och en omsorgsfull gestaltning av byggnaderna och de omgivande stråken. Viktigt är även mixen av verksamheter i området, som skapar dynamik och gör platsen attraktiv.

En central del i vår strategi fokuserar på att bli omvalda av befintliga kunder. Det förutsätter en nära dialog, stor förståelse för kundernas verksamhet och möjligheten att utveckla vårt erbjudande för att möta förändrade arbetssätt och nya lokalbehov.

Diversifierad och kreditvärdig kundportfölj

Humlegården har cirka 490¹⁾ kunder varav de tio största hyresgästerna står för 35 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 31 december 2022. Kontraktspportföljen består av en diversifierad och kreditvärdig kundbas. En spridning av branscher, kundstorlek och olika typer av hyresgäster minskar risken för vakanser och hyresförluster. Hyresvärdet per 31 december 2022 uppgick till 1 881¹⁾ mkr (1 769). Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,5 år (4,5). Nettouthyrningen uppgick till 28 mkr (34) och hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 16 procent (17). Den totala uthyrningen uppgick till cirka 25 000 kvm (31 000) vilket motsvarar 111 mkr (135) i årshyra.

Uthyrning och omförhandling

Under året har flera omförhandlingar genomförts. Bland de kunder som valt att förlänga sina avtal återfinns advokatbyrån Hannes Snellman, som hyr lokaler om cirka 2 400 kvm på Kungsträdgårdsgatan 20. I Solna strand har Arbetsförmedlingen förlängt hyresavtalet om cirka 19 900 kvm i Grow. I samma stadsdel återfinns även Cobolt AB, som under året valt att utöka sina ytor och hyr idag cirka 2 000 kvm på Vretenvägen 13.

Bland de nytilkomna kunderna i Stockholms innerstad märks AdTechbolaget Brightbid som hyr lokaler på Brunns-gatan 11, Collector Bank som flyttat till Linnégatan 2 och advokatfirman Kane som etablerat ett nytt kontor på Nybrogatan 11. Vid Engelbrektsplan har Rituals Cosmetics flyttat in på Biblioteksgatan 29.

I Hagastaden har Svea Solar etablerat sitt huvudkontor i lokaler om cirka 3 000 kvm på Sankt Eriksgatan 117 på Norra Station. I samma kvarter har även krögarna Robin Moderato och Christopher Ellertsson valt att etablera en restaurang om 375 kvm i Humlegårdens nya paviljong på Norra Stations-gatan. Även i Solna strand har flera nya kunder flyttat in under året, däribland Wolt Market som etablerat en fysisk butik för e-handel Vretenvägen 13 i Solna strand. Detta var bolagets första enhet i Sverige.



Fastigheten Cirkusängen 6 på Landsvägen 40 i Sundbyberg är certifierad med det höga betyget Excellent enligt miljöcertifieringen BREEAM In-Use.
Foto: Adam Mørk

”Vi ska halvera våra utsläpp av växthusgaser senast år 2030.”

Långsiktiga målsättningar

Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala år 2045. Under hösten 2022 validerades våra klimatmål enligt Science Based Targets Initiative (SBTi). Klimatmålet innebär att vi ska halvera utsläppen av växthusgaser (CO₂e-) till 2030, i enlighet med SBTi Scope 1–3. Vår klimatpåverkan är främst kopplad till vår värdekedja (Scope 3) i form av materialanvändning vid ny- och ombyggnation. Även byggavfall samt våra kunders verksamhetsavfall och elkonsumtion står för en betydande del i vår klimatpåverkan. Utöver det kommer vår klimatpåverkan från bland annat energianvändning och transporter.

Våra ambitiösa mål ställer krav på åtgärder i både den löpande förvaltningen och i arbetet med ny- och ombyggnation. För att beskriva resan mot klimatneutralitet på ett tydligt, transparent och trovärdigt sätt har vi tagit fram en klimatfärdplan. Denna består av tre primära byggstenar; Science Based Targets, hållbarhetsprogram och cirkulär ekonomi.

Under året antogs ett långsiktigt mål om att alla lokal-anpassningar och all nybyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer senast år 2030. Som ett stöd i arbetet har vi under 2022 definierat processer och upprättat riktlinjer som beskriver hur implementeringen av detta nya arbetssätt ska gå till.

Miljöcertifieringar för långsiktig förvaltning

Vår långsiktiga ambition är att miljöcertifiera alla fastigheter. Detta för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och förbättra våra lånevillkor. Miljöcertifieringar är också ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning.

Humlegården arbetar aktivt med att både höja andelen certifierade förvaltningsfastigheter och att förbättra själva certifieringsnivån. Vid årsskiftet uppgick andelen certifierade fastigheter till 97 procent av LOA (lokalarea).

Certifieringsnivån på både byggnad och förvaltning måste vara minst BREEAM In-Use Very Good, eller motsvarande, samt uppnå godkänd energianvändning för att kvalificeras för grön finansiering. Andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use Very Good eller motsvarande uppgick till 66 procent av total lokalarea, vilket motsvarar 71 procent av marknadsvärdet.

Fokus på driftoptimering och energikartläggningar

Vi har satt ett ambitiöst mål om att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030, från basåret 2019. Vi har under året fortsatt vårt arbete med energikartläggningar av våra fastigheter med syfte att identifiera de mest effektiva åtgärderna för att minska vår energianvändning och bidra till vårt långsiktiga energimål.

För mer information om uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete, se vår års- och hållbarhetsredovisning.

Projekt

Pågående projekt

Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

I ett av Solna strands bästa lägen, strax intill tunnelbanestationen, pågår utvecklingen av en befintlig fastighet – Greenhouse. Här vill Humlegården skapa en inbjudande plats, anpassad för moderna arbetssätt och en aktiv livsstil. Med stort fokus på människan, hållbarhet och återbruk skapas nya flexibla miljöer. Inflyttning sker från fjärde kvartalet 2023. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Stenhöga 5, Origo etapp 1, Solna strand

Det nya kvarteret Origo är nästa steg i utvecklingen av Solna strand. Nu pågår arbetet med den första etappen, som ska stå klar för inflyttning under fjärde kvartalet 2023. Origo ska länka



Greenhouse, Solna strand. Illustration: Industriromantik.



Origo, Solna strand. Illustration: Walk the Room.

samman husen i området och skapa en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser. Särskilt stort fokus har lagts på atmosfären samt service- och tjänsteerbjudandet. Fastigheten kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Kommande och möjliga projekt

Vi arbetar aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som löpande kan startas inom den kommande 10–15 årsperioden. Det är viktigt för att kunna skapa och säkerställa bolagets framtida avkastning.

Klara City View, Stockholm

Med cirka 200 meter till Centralstationen och Stockholm Waterfront strax intill kunde läget inte vara bättre. Målsättningen med markanvisningen Klara City View är att uppföra kommersiella lokaler om cirka 15 000 kvm BTA (bruttoarea) med fokus på kontor. Parallella uppdrag påbörjades under hösten 2022. Därefter startas detaljplanearbetet och möjlig byggstart kan ske 2028.

Sjöstadshöjden, Hammarby sjöstad, Stockholm

Humlegården har erhållit två markanvisningar i Hammarby sjöstad med en sammanlagd BTA om cirka 46 000 kvm kontor. Området, som fått namnet Sjöstadshöjden, är beläget på den södra sidan om Hammarbyvägen. Arbetet med detaljplanen beräknas pågå i fyra år och möjlig byggstart bedöms kunna ske 2026.

Pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Tidpunkt för färdigställande	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, 2022-12-31, mkr
Päronet 8 ¹⁾	Solna strand	Kontor	Q4 2023	70	304	83
Stenhöga 5 ²⁾	Solna strand	Kontor	Q4 2023	71	1 038	528
Summa				141	1 342	611

¹⁾ Avser projekt Greenhouse

²⁾ Avser projekt Origo etapp 1

Ribosomen, Hagastaden, Stockholm

I Hagastadens östra delar pågår arbetet med en markanvisning i kvarteret Ribosomen. Här är ambitionen att skapa cirka 70 bostäder och 7 600 kvm kommersiella lokaler. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft 2023, byggstart bedöms ske 2025 och inflyttning sker preliminärt 2028.

Kvarter 38, Hagastaden, Stockholm

Längs med Norra Stationsgatan i västra Hagastaden har Humlegården erhållit en markanvisning, där kvarteret ska innehålla cirka 20 000 kvm BTA avsedda för kontor med inriktning mot life science samt cirka 40 lägenheter avsedda för forskar-/talangbostäder. Detaljplanen beräknas antas 2025 och byggstart kan ske tidigast 2026.

Tegeluddsvägen, Stockholm

Planarbete pågår för kvarteret Bremen 2 och Bremen 4 i den västra delen av Tegeluddsvägen på Gärdet, i syfte att skapa nya byggrätter. Dessa ska kunna innehålla både kommersiella lokaler och bostäder. Ambitionen är att med ett mer blandat innehåll kunna skapa en stadsmiljö som är levande under en större del av dygnet. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft tidigast under 2024 och möjlig byggstart sker 2025–2030.

Origo etapp 2–4, Solna strand

Humlegården har under flera år arbetat aktivt med att utveckla kvarteret Stenhöga med målet att skapa ett modernt och urbant kontorsområde. Nästa steg utgörs av Origo som

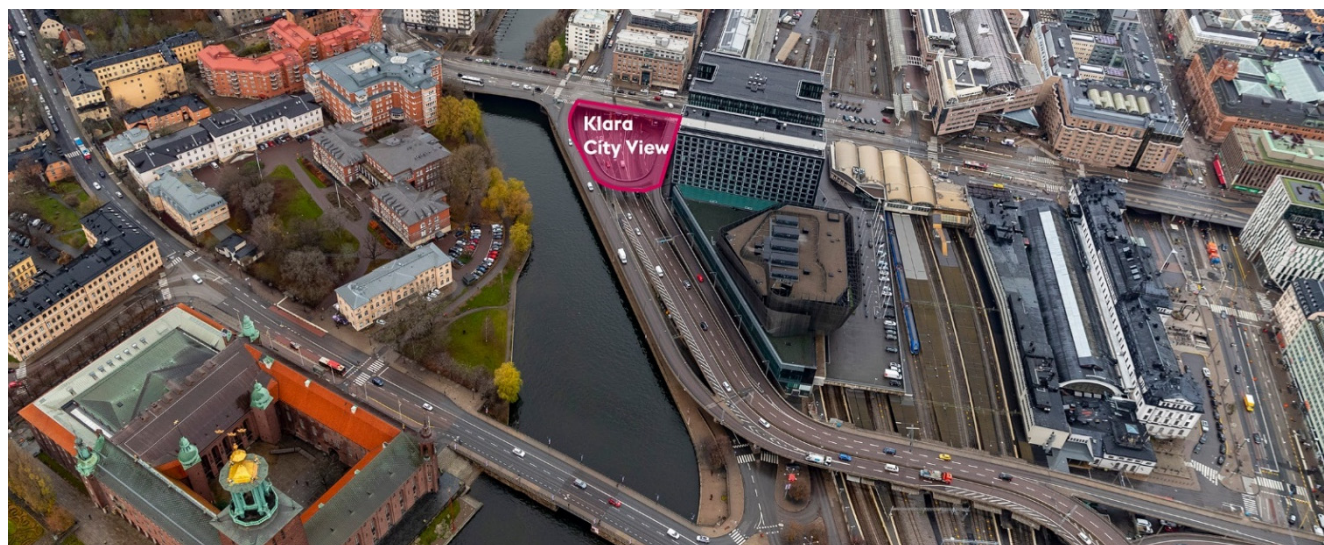
uppförs i etapper med en total uthyrningsbar yta om cirka 50 000 kvm. Ambitionen är att miljöcertifiera fastigheterna enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Mälarbanan, Solna strand

I norra Solna strand har Humlegården erhållit en markanvisning avseende kontor med en total BTA om cirka 40 000 kvm fördelat på tre kvarter. Byggrätterna skapas i samband med utbyggnaden av Mälarbanan, där spårområdet genom Solna och Sundbyberg kommer att utvecklas och dagens barriärer överbryggas, bland annat genom överdäckning. Detaljplanen beräknas antas under 2023 och byggstart bedöms kunna ske tidigast 2032.

Södra Hagalund, Solna

Humlegården är den största fastighetsägaren i Hagalunds arbetsplatsområde och äger här 26 fastigheter, vilket utgör cirka 4 procent av bolagets totala marknadsvärde. I samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen kommer stadsdelen att genomgå en omfattande utveckling, där bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner skapas. Utvecklingen sker etappvis och sträcker sig över en lång period. Nu pågår arbetet med den första detaljplanen i området.



Klara City View. Foto: Lennart Johansson, Stockholms stad.

3,0%

värdeförändring fastigheter.

4,0%

genomsnittligt direktavkastningskrav.

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 39 665 mkr (37 740) per 31 december 2022. Värdeförändringen uppgick till 1 139 mkr (2 582), en ökning med 3,0 procent (7,1) sedan räkenskapsårets början. Värdeförändringen för andra halvåret var negativ och uppgick till -1 340 mkr vilket motsvarar -3,3 procent. Fastighetsbeståndet har vid årsskiftet värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på cirka 4,0 procent (3,9). Marknadsvärdena har påverkats negativt av ökade avkastningskrav men har i än större grad motverkats av ökade hyresnivåer, vilket totalt sett inneburit en positiv värdeutveckling för 2022.

Marknadsvärdet har fastställts genom externvärderingar per 31 december 2022. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards.

Investeringar i egna fastigheter

Under året har det investerats 786 mkr (676) i egna fastigheter. Cirka 60 procent avsåg pågående projekten Greenhouse och Origo etapp 1 i Solna strand samt det färdigställda projektet Norra Station i Hagastaden. Läs mer om Greenhouse och Origo under Projekt, sidan 8.

Transaktioner

En viktig del i Humlegårdens förvävsstrategi bygger på att utveckla potentialen i befintliga kluster. I syfte att stärka vår närvaro på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter och kommunikationslägen ser Humlegården även med intresse på nya områden i Storstockholm. Det kan både röra sig om platser som är väletablerade redan idag eller där vi ser utvecklingsmöjligheter. Under 2022 har inga transaktioner ägt rum.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2021-12-31	37 740
+ Förvärv	-
+ Investeringar	786
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 139
Marknadsvärde 2022-12-31	39 665

Fastighetsbestånd per segment, 2022-12-31

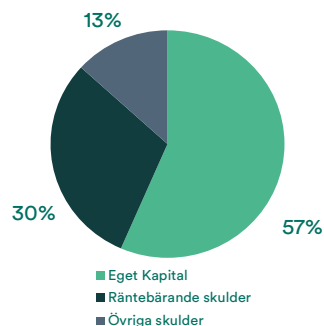
	Förvaltning	Projekt ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	57	2	59
Marknadsvärde, mkr	38 371	1 294	39 665
Andel av marknadsvärde, %	97	3	100
Uthyrningsgrad, %	92	-	92

¹⁾ Avser projektklassade fastigheter

Finansiering

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

Kapitalstruktur 2022-12-31



31%

Belåningsgrad

Humlegårdens finansiella ställning har stärkts, trots ett utmanande år med kraftigt stigande inflation, högre räntor och kreditmarginaler samt allt svårare förutsättningar på finansieringsmarknaden. Belåningsgraden fortsatte att sjunka och uppgick till 31,1 procent (32,9) vid årsskiftet, som en konsekvens av förbättrat förvaltningsresultat och stigande fastighetsvärden. Under året förlängdes den genomsnittliga kapitalbindningstiden från 3,1 år till 3,6 år. Utökning och förlängning av outnyttjade kreditlöften har samtidigt förstärkt Humlegårdens likviditetsberedskap.

Räntebärande skulder och likviditetsberedskap

Räntebärande skulder uppgick till 12 635 mkr (12 685). Nettoskulden uppgick till 12 353 mkr (12 431), vilket innebär en minskning med 78 mkr. Under det första halvåret emitterades gröna obligationer om 750 mkr på 2-årig löptid och ett grönt banklån med lång kapitalbindning på 10 år om 730 mkr upptogs. Under december emitterades en grön obligation om 500 mkr med 5-årig löptid.

Hållbarhetslänkad finansiering

Ett kreditlöfte utökades med 500 mkr till totalt 1 000 mkr och förlängdes till en ny 3-årig löptid. Kreditlöftet är Humlegårdens första hållbarhetslänkade lån med årliga målsättningar för klimat och energieffektivitet, där måluppfyllnaden påverkar villkoren för kreditlöftet. Kreditlöftet stärker Humlegårdens likviditetsberedskap ytterligare. Ett banklån om 1,8 mdkr förlängdes till en ny 5-årig löptid med möjlighet till utökning av lånevolymen med ytterligare 229 mkr. Banklånet är ett hållbarhetslänkat lån med målsättningar för klimat, energieffektivitet och cirkulär ekonomi. Återbetalning av obligationslån har under årets gjorts om sammanlagt 1 723 mkr samt återbetalning av certifikat om sammanlagt 312 mkr.

För att upprätthålla en god likviditetsberedskap har Humlegården outnyttjade kreditlöften om sammanlagt 2 929 mkr. Av dessa avser 1 600 mkr ett teckningsåtagande från länsförsäkringsgruppen och resterande avser kreditlöften från banker. Humlegården har en god likviditetsberedskap

innebärande att samtliga låneförfall under de kommande 18 månaderna väl täcks av stående kreditlöften och kassabehållning.

Säkerställd finansiering och belåningsgrad

Finansieringen sker via kapitalmarknaden, genom emissioner av företagscertifikat och obligationer samt via säkerställda banklån. Vid årsskiftet utgjorde finansieringen via kapitalmarknaden 63 procent och via bankmarknaden 37 procent. Bankfinansieringen är säkerställd med pant i fastigheter. Andelen säkerställd finansiering uppgick till 12 procent (10) av fastigheternas marknadsvärde. Andelen obelånade fastigheter uppgick till 76 procent (79) av det totala fastighetsvärdet. Övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat och MTN-program.

Finanspolycyn anger att belåningsgraden ej genom aktivt agerande får överstiga 50 procent och att koncernens skuld-kvot ej bör varaktigt överstiga 13 gånger. Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 31,1 procent (32,9) och skuldkvoten 10,3 gånger (11,2). Kombinationen av en låg andel säkerställd finansiering, stor andel bekräftade lånelöften och en låg belåningsgrad, bidrar till en stark finansiell ställning och trygghet för våra långivare.

Stark finansiell ställning och publika ratings

Humlegårdens finansiella strategi syftar till att begränsa refinansieringsrisken och långsiktigt uppnå en väldiversifierad låneportfölj med god tillgång till extern finansiering. Humlegården har under de senaste åren minskat andelen säkerställd upplåning från bank till att låna större volymer i obligationsmarknaden utan underliggande säkerheter. Goda relationer med banker har alltid varit högt prioriterat för att långsiktigt säkra tillgången till kapital även i tider då finansieringsförutsättningarna i obligationsmarknaden försämras. Under året upptogs ett säkerställt lån via ett danskt hypoteksinstitut med en 10-årig löptid vilket ytterligare diversifierar låneportföljen och bidrar till att förlänga portföljens genomsnittliga kapitalbindning.

100%

Andel grön och hållbarhetslänkad finansiering.

Baa1

Stabila utsikter – Moody's

BBB+

Stabila utsikter – S&P

5,5 ggr

Räntetäckning.

Hållbar finansiering bidrar också till att bredda investerarbasen och tydliggöra Humlegårdens ambitiösa hållbarhetsmål.

Humlegården har en Investment Grade rating från Moody's med betyget Baa1, stabila utsikter och sedan februari 2022 har Humlegården även en rating från Standard & Poor's med betyget BBB+, stabila utsikter. Dessa ratings bekräftar Humlegårdens högkvalitativa fastighetsbestånd med en framgångsrik affärsmodell och starka finansiella nyckeltal.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 3,8 år (4,1) och andelen av skuldportföljen med längre räntebindningstid än 12 månader uppgick till 66 procent. Räntetäckningsgraden fortsatte stärkas under året och uppgick till 5,5 gånger (5,3), medan den under årets sista kvartal uppgick till 4,9 ggr. Finanspolycyn anger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Derivatportföljen

Ränteswapparnas nominella belopp uppgick vid årsskiftet till 8 630 mkr (7 200), varav 1 000 mkr avser så kallade forward-startande swappar med start per december 2023 och december 2024. Värdeförändringen på derivat uppgick till 826 mkr (295) efter att räntor på längre löptider stigit under året. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut 874 mkr (47).

Förfallostruktur kapital- och räntebindning

2022-12-31 nominellt belopp (mkr)

Förfall	Certifikat	Obligationer	Banklån	Totalt	Andel	Ränteförfall	Andel
	397			397	3%		
År 1		450		450	4%	4 318	34%
År 2		3 180		3 180	25%	-100	-1%
År 3		1 700	1 300	3 000	24%	980	8%
År 4		800	800	1 600	13%	0	0%
År 5 eller senare		1 480	2 541	4 021	32%	7 450	59%
Totalt	397	7 610	4 641	12 648	100%	12 648	100%

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick per årsskiftet till 23 611 mkr vilket motsvarar en soliditet på 56,5 procent (54,7). Substansvärdet uppgick till 32 317 kronor per aktie, vilket motsvarar en ökning med 8,2 procent sedan räkenskapsårets början. Förändringen beror på ett ökat förvaltningsresultat och positiv värdeförändring på fastigheterna.

Uppskjuten skatt

Koncernens uppskjutna skatt kan till stor del betraktas som eget kapital då den är ränte- och amorteringsfri och att bedömningen är att endast en mindre andel av den uppskjutna skatten kan komma att realiseras.

Ytterligare information

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

Finansiella nyckeltal

	Policy	2022-12-31	2021-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	31,1	32,9
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13,0	10,3	11,2
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	5,5	5,3
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	3,6	3,1
Låneförfall 12 mån, %	max 35	7	14
Lånelöften och likvida medel 12 månader, %	minst 100	379	101
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	3,8	4,1
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	34	41
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Resultaträkning – koncernen

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jul-dec	2021 jul-dec
Hyresintäkter ¹⁾	1 725,6	1 623,7	867,6	816,9
Driftskostnader	-200,5	-178,0	-99,1	-82,7
Underhållskostnader	-26,1	-20,1	-10,5	-8,9
Fastighetsskatt	-142,9	-120,6	-68,0	-60,3
Fastighetsadministration	-104,9	-92,5	-52,9	-44,4
Summa fastighetskostnader	-474,4	-411,2	-230,5	-196,3
Driftöverskott	1 251,2	1 212,5	637,1	620,6
Central administration	-50,5	-48,8	-28,3	-24,2
Övriga rörelsekostnader	-1,5	-	-1,5	-
Finansiella intäkter	3,1	14,5	1,6	14,2
Finansiella kostnader	-225,6	-238,7	-122,4	-121,7
Tomträttsavgälder	-18,1	-15,0	-8,8	-6,9
Förvaltningsresultat	958,6	924,5	477,7	482,0
Värdeförändringar fastigheter	1 138,9	2 581,5	-1 339,9	1 582,4
Värdeförändringar derivat	826,4	295,2	85,4	125,2
Resultat före skatt	2 923,9	3 801,3	-776,8	2 189,6
Aktuell skatt	-86,4	-78,7	-38,9	-24,3
Uppskjuten skatt	-504,6	-525,4	166,8	-300,4
Periodens resultat	2 332,9	3 197,2	-648,9	1 864,9
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	2 332,9	3 197,2	-648,9	1 864,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 108 mkr (85) för perioden jan–dec 2022 och motsvarar 6 procent (5) av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jul-dec	2021 jul-dec
Periodens resultat	2 332,9	3 197,2	-648,9	1 864,9
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:				
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	68,7	-2,3	34,5	-16,6
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbest. pensionsplaner	-14,2	0,5	-7,1	3,4
Summa periodens övriga totalresultat	54,5	-1,9	27,4	-13,2
Periodens totalresultat	2 387,4	3 195,3	-621,5	1 851,7
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	2 387,4	3 195,3	-621,5	1 851,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	39 665,0	37 740,4
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	589,3	548,0
Derivat	873,7	47,3
Övriga anläggningstillgångar	6,9	6,2
Summa anläggningstillgångar	41 134,9	38 341,9
Omsättningstillgångar		
Omsättningstillgångar	361,1	280,0
Likvida medel	281,5	254,3
Summa omsättningstillgångar	642,6	534,3
SUMMA TILLGÅNGAR	41 777,5	38 876,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	23 610,5	21 223,1
Uppskjuten skatteskuld	4 214,6	3 695,9
Långfristiga räntebärande skulder	11 792,0	10 264,0
Övriga långfristiga skulder	716,2	737,3
Summa långfristiga skulder	16 722,8	14 697,2
Kortfristiga räntebärande skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	843,0	2 421,1
Övriga kortfristiga skulder	601,2	534,8
Summa kortfristiga skulder	1 444,2	2 955,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 777,5	38 876,2

Förändringar i eget kapital – koncernen

mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 1 januari 2021	0,7	2 020,8	16 006,3	18 027,8	-	18 027,8
Periodens resultat			3 197,2	3 197,2		3 197,2
Övrigt totalresultat			-1,9	-1,9		-1,9
Summa periodens totalresultat			3 195,3	3 195,3		3 195,3
Utgående balans 31 december 2021	0,7	2 020,8	19 201,6	21 223,1	-	21 223,1
Periodens resultat			2 332,9	2 332,9		2 332,9
Övrigt totalresultat			54,5	54,5		54,5
Summa periodens totalresultat			2 387,4	2 387,4		2 387,4
Utgående balans 31 december 2022	0,7	2 020,8	21 589,0	23 610,5	-	23 610,5
	2022-12-31	2021-12-31				
Utestående antal aktier	709 119	709 119				
Aktiens kvotvärde är 1 kr.						

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jul-dec	2021 jul-dec
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	1 251,2	1 212,5	637,2	620,5
Central administration	-50,5	-48,8	-28,3	-24,3
Ej kassaflödespåverkande poster	4,6	9,9	3,4	5,4
Erhållen ränta	1,8	1,2	1,6	0,9
Betald ränta	-191,3	-216,4	-103,6	-109,0
Betald skatt	-127,8	-111,4	-83,8	-73,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	888,0	847,0	426,5	419,7
Nettoförändring av rörelsekapital	0,9	53,7	-33,6	-69,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	888,9	900,7	392,9	350,5
Investeringsverksamheten				
Avyttring dotterbolag	-	1 232,5	-	957,6
Investeringar i egna fastigheter	-785,7	-675,9	-391,7	-357,8
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-3,8	-0,3	-	1,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-789,5	556,3	-391,7	601,5
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	1 963,3	4 007,0	488,3	1 253,2
Amortering av lån	-2 035,5	-5 400,2	-552,4	-2 198,3
Lösen av räntederivat	-	-59,6	-	-59,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72,2	-1 452,8	-64,1	-1 004,7
Periodens kassaflöde	27,2	4,2	-62,9	-52,7
Likvida medel vid periodens början	254,3	250,1	344,4	307,0
Likvida medel vid periodens slut	281,5	254,3	281,5	254,3

Segmentredovisning – koncernen

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	1 724,3	1 612,8	14,0	23,0	-12,7	-12,1	1 725,6	1 623,7
Fastighetskostnader	-494,2	-414,3	-3,5	-5,8	23,3	8,9	-474,4	-411,2
Driftöverskott	1 230,1	1 198,5	10,5	17,3	10,6	-3,2	1 251,2	1 212,5
Central administration					-50,5	-48,8	-50,5	-48,8
Övriga rörelsekostnader					-1,5		-1,5	-
Finansnetto					-222,5	-224,3	-222,5	-224,3
Tomträttsavgälder					-18,1	-15,0	-18,1	-15,0
Förvaltningsresultat	1 230,1	1 198,5	10,5	17,3	-282,0	-291,2	958,6	924,5
Värdeförändringar fastigheter	1 262,0	2 246,4	-123,1	335,1			1 138,9	2 581,5
Värdeförändringar derivat					826,4	295,2	826,4	295,2
Resultat före skatt	2 492,1	3 444,9	-112,6	352,4	544,4	4,0	2 923,9	3 801,3
Skatt					-591,0	-604,1	-591,0	-604,1
Periodens resultat	2 492,1	3 444,9	-112,6	352,4	-46,6	-600,1	2 332,9	3 197,2

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Marknadsvärde fastigheter, mkr	38 371,0	35 786,2	1 294,0	1 954,2			39 665,0	37 740,4
Investeringar i egna fastigheter, mkr	448,2	456,8	345,1	219,1	-7,6		785,7	675,9
Försäljning av fastigheter, mkr		967,7					0,0	967,7
Överskottsgrad, %	71	74	75	75			73	75

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	166,9	143,3
Administrations- och försäljningskostnader	-217,3	-189,5
Rörelseresultat	-50,4	-46,2
Finansiella intäkter	233,6	221,2
Finansiella kostnader	-347,7	-370,3
Resultat efter finansiella poster	-164,5	-195,3
Bokslutsdispositioner	493,6	276,8
Resultat före skatt	329,1	81,5
Aktuell skatt	-63,4	-32,4
Periodens resultat	265,8	49,1

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	2,2	1,0
Materiella anläggningstillgångar	1,6	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	18 423,7	16 890,4
Omsättningstillgångar	7 755,6	8 224,3
Summa tillgångar	26 183,1	25 117,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 167,5	6 901,7
Obeskattade reserver	56,1	56,1
Långfristiga skulder	11 889,6	10 340,0
Kortfristiga skulder	7 069,9	7 819,8
Summa eget kapital och skulder	26 183,1	25 117,7

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 167 mkr (143). Rörelseresultat uppgick till -50 mkr (-46). Periodens resultat uppgick till 266 mkr (49). Externa räntebärande skulder minskade med 50 mkr under perioden och uppgick till 12 635 mkr (12 685). Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag. Årets förändring av räntebärande skulder har finansierat dotterbolagens investeringar.

Övrig information

Risker och riskhantering

Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa affärsmässiga risker. I års- och hållbarhetsredovisningen 2021 på sidorna 41–47 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 2021.

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 2021.

Fastighets- och ägarförteckning

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

Medarbetare

Medelantal anställda uppgick till 93 anställda (86).

Händelser efter balansdagen

Inga händelser att rapportera.

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 21 februari 2023

Tomas Eriksson
Ordförande

Per-Ove Bäckström
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Ola Evensson
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Karin Starrin
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheter area, kvm	508 454	522 095
Fastigheter, antal	59	58
Fastigheter marknadsvärde, mkr	39 665	37 740
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	92	93
Överskottsgrad, %	73	75
Investeringsverksamheten		
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	-	1 252
Investeringar i egna fastigheter, mkr	786	676
Finansrelaterade nyckeltal		
Genomsnittlig ränta, %	2,3	1,4
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	3,8	4,1
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,6	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,3
Belåningsgrad, %	31,1	32,9
Skuldkvot, ggr	10,3	11,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,6
Soliditet, %	56,5	54,7
Eget kapital, mkr	23 611	21 223
Avkastning på eget kapital, %	10,4	16,3
Avkastning på totalt kapital, %	7,8	10,6
Substansvärde, mkr	22 917	21 185
Substansvärde per aktie, sek	32 317	29 876
Förändring substansvärde per aktie, %	8,2	15,9
Övriga nyckeltal		
Medelantal anställda	93	86

¹⁾ Inklusive tecknade men inte tillträdde hyresavtal

Härledning av nyckeltal

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

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	1 725,6	1 623,7
Fastighetskostnader, mkr	-474,4	-411,2
Driftöverskott, mkr	1 251,2	1 212,5
Överskottsgrad, %	73	75
Substansvärde	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	23 610,5	21 223,1
Återläggning av derivatskuld, mkr	-873,7	-47,3
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	180,0	9,8
Substansvärde, mkr	22 916,8	21 185,5
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, sek	32 317	29 876

Finansiella risker

Belåningsgrad	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Räntebärande skulder, mkr	12 635,0	12 685,0
-Avdrag likvida medel, mkr	-281,5	-254,3
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>12 353,5</i>	<i>12 430,7</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	39 665,0	37 740,4
Belåningsgrad, %	31,1	32,9
Räntetäckningsgrad	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	958,6	924,5
Återläggning av räntenetto, mkr	213,9	215,4
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>1 172,5</i>	<i>1 139,9</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,3

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 årshyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.
Jämförbart bestånd ¹⁾	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.
Orealiserad värdeförändring, % ¹⁾	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med summan av marknadsvärdet vid periodens ingång och periodens investeringar.
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.
Återuthyrningsgrad ¹⁾, %	Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.
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, 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 kupongränta 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 räntenettot (räntekostnader minus ränteutgifter) dividerat med räntenettot. Räntetäckningsgrad används för att visa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar och bedöma den finansiella risken.
Skuldkvot, ggr	Genomsnittliga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med driftöverskott och central administration samt återläggning av avskrivningar. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Skuldsättningsgraden belyser företagets finansiella risk.
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Soliditet används för att belysa den finansiella stabiliteten.
Substansvärde, mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt hänförlig till dessa. Substansvärdet visar ägarnas nettovärde i Humlegården.
Substansvärde per aktie, sek	Substansvärde dividerat med utestående antal aktie vid periodens utgång. Nyckeltalet visar substansvärdet per aktie.
Förändring substansvärde per aktie, %	Årets förändring av substansvärde per aktie dividerat med ingående substansvärde per aktie. Förändring av substansvärdet visar periodens förändring av substansvärdet.

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

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



Kontakt

Anneli Jansson, Vd

Tel: 08-678 92 01

E-post: anneli.jansson@humlegarden.se

Mikael Andersson, CFO

Tel: 08-678 92 19

E-post: mikael.andersson@humlegarden.se

Madeleine Castenvik Holt, Marknads- och kommunikationschef

Tel: 08-678 92 35

E-post: madeleine.castenvik@humlegarden.se