

Halvårsrapport

Januari–juni 2025

+4%

Hyresintäkter

+4%

Förvaltningsresultat

Perioden i korthet

(Jämförelsetalen avser januari–juni 2024 såvida inget annat anges.)

- Hyresintäkterna ökade med 4 procent och uppgick till 1 035 mkr (999).
- Driftöverskottet ökade med 3 procent till 743 mkr (723).
- Överskottsgraden uppgick till 72 procent (72) och i jämförbart bestånd till 76 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent till 525 mkr (505).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 42 057 mkr (39 090 per 31 dec 2024).
- Under första halvåret har det gjorts uthyrningar om 11 500 kvm (9 000).
- Humlegårdens finansiella ställning är stark med en belåningsgrad om 34 procent, en skuldkvot om 9,1 ggr samt en räntetäckningsgrad om 4,0 för det första halvåret. Räntetäckningsgraden för det andra kvartalet uppgick till 4,1 ggr.
- Under 2025 har Humlegården emitterat gröna obligationer om totalt 1 750 mkr.
- S&P Global Ratings har bekräftat Humlegårdens kreditrating med det starka betyget BBB+. Utsikterna har reviderats från positiva till stabila.
- I januari förvärvades fastigheten Fenix Stockholm (Skålen 30) i Hagastaden.

Om Humlegården 2025

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	61
Fastighetsvärde, mkr	42 057
Hyresvärde ¹⁾ , mkr	2 368
Uthyrbar area, tkvm	562
Antal anställda	95

¹⁾ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

Vd-kommentar

Det osäkra omvärldsläget fortsätter tynga den svenska konjunkturen. På kontorsmarknaden noterar vi en avvaktan och kunddialogerna tar längre tid än tidigare. Även om marknadsläget bjuder på utmaningar är våra nyckeltal i nivå med föregående år. Till periodens höjdpunkter hör förvärvet av Fenix Stockholm i Hagastaden, en fastighet som stärker vår närvaro i en attraktiv stadsdel.

Omvärld och marknadsutveckling

Det inledande halvåret har förstås präglats av det osäkra läget i omvärlden, där geopolitiska utmaningar och lågkonjunktur har en dämpande inverkan på utvecklingen. Stockholmsbarometern föll tillbaka under årets första kvartal och signalerar återigen ett svagt ekonomiskt stämningsläge.

Osäkerheten påverkar kontorsmarknaden och det noteras en avvaktan bland kunderna, mängden nyuthyrningar minskar och konkurrensen ökar. Många bolag anpassar sina lokalbehov efter nya arbetssätt och är villiga att minska och optimera sina ytor till förmån för bättre lägen och lokaler av högre kvalitet, men beslutsprocesserna är längre än vanligt.

Sveriges tillväxt har varit mer eller mindre stillastående sedan 2022. Trots gynnsamma förutsättningar i början av året har den svenska ekonomins återhämtning stannat av och tillväxten bromsat in. Osäkerheten kring den framtida utvecklingen består, nu även till följd av händelseutvecklingen i Mellanöstern. Tillväxten i den svenska ekonomin är svag, samtidigt som arbetslösheten är fortsatt hög och den stora osäkerheten väntas hämma återhämtningen den närmaste tiden. Före midsommar sänkte därför Riksbanken styrräntan med 0,25 procentenheter, till 2 procent, och öppnar upp för ytterligare en räntesänkning under året. Ökad tillväxt och sysselsättning är avgörande för att få växande företag och en stark kontorsmarknad.

Stockholms utveckling är viktig för hela landet

En fråga jag belyst tidigare är vikten av att fortsätta stärka Stockholmsregionen. Stockholm har fantastiska kvaliteter och rankas som en av världens mest innovativa städer, men varumärket lever inte riktigt upp till sitt rykte. Infrastruktur, säkerhet och tillgång till bostäder är alla faktorer som spelar en avgörande roll för hur viktiga företag väljer lokalisering och investeringar, och här tappar Stockholm mark i internationella jämförelser. Vi uppmanar till ett ökat politiskt stöd för att stärka Stockholm i den tuffa konkurrensen, något som är särskilt viktigt i relation till andra nordiska tillväxtregioner. Det som är bra för Stockholm är dessutom bra för Sverige. Det är inte ett nollsummespel utan en win-win för hela landet om Stockholmsregionen utvecklas starkt.

Begränsad effekt av en svagare marknad

Vi bibehåller stabila nyckeltal under årets första sex månader. Vårt långsiktiga arbete med kvalitet, kunddialog, finansiell styrka och utveckling av attraktiva kontorsmiljöer betalar sig bra i det svaga konjunkturen.

Att vi lyckas hålla så stabila och positiva nyckeltal, trots flera år av utmaningar både i makrofaktorer och den generella efterfrågan på kontor, är ett bevis på att vi arbetar strategiskt rätt. Vi har satsat långsiktigt på ett urval av attraktiva platser med riktigt bra förutsättningar för kontor, investerat och uppgraderat till modern och flexibel kontorsstandard samt arbetat hårt för att addera den typ av service som kunderna efterfrågar. I tuffare och mer utmanande tider märks prisskillnaden mer för lokaler och service som uppfattas som riktigt bra. Här har man en större motståndskraft mot vakanser och lägre volatilitet i hyresintäkterna.

Uthyrningsgraden är därför stabil och uppgår till 91 procent, varav drygt 3 procent av de outhyrda ytor avser strategiska vakanser i fastigheter där vi arbetar för att skapa rätt förutsättningar för den långsiktiga utvecklingen av platsen. Av övriga vakanser utgörs en del av Conventums avflyttning från Nybrogatan 17, där de lämnar lokaler om 2 400 kvm. Vi bedömer marknadsintresset för dessa ytor som stort. Flera nya kunder har välkomnats under första halvåret och vi har även gjort många omförhandlingar med befintliga kunder.



Foto: Emil Fagander

Ett exempel där vi fått förnyat förtroende hämtas i T-House vid Engelbrektsplan, där Sagax valt att förlänga sitt avtal. T-House är en av de platser där vi under våren utvecklat vårt serviceerbjudande med en uppgraderad arena för möten och konferenser, och vi märker en mycket positiv respons från både befintliga kunder och externa besökare. Miljöer som erbjuder service utöver det vanliga och ett attraktivt sammanhang efterfrågas – det är något som vi noterar även i Origo där inflyttningen fortsätter. Bland de nya kunderna återfinns Unilever som lämnar Solna Business Park till förmån för Origo. Särskilt positivt är att vi får höra från flera kunder att de noterar en högre närvaro på kontoren efter att de har flyttat till Origo än i sina tidigare lokaler – en bekräftelse på att vi gjort rätt med vårt koncept.

Fastighetsvärdet uppgick vid halvårsskiftet till 42,1 mdkr, vilket innebär en värdeförändring om 0,6 procent sedan års-

skiftet. Avkastningskraven är totalt sett oförändrade sedan årsskiftet. Substansvärdet per aktie har ökat med 2 procent sedan årsskiftet och på rullande fem år har ökningen varit 6 procent i genomsnitt per år.

Stort förtroende i kreditmarknaden

Under våren bekräftade S&P Humlegårdens rating, BBB+. Utsikterna har reviderats från positiva till stabila, vilket givet marknadsförutsättningarna ändå är riktigt bra. Betyget bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastigheter i attraktiva lägen, en fortsatt robust finansiell position och stabila ägare. En turbulent omvärld har resulterat i generellt sett ökade kreditmarginaler, men våra genomförda emissioner under perioden bekräftar att de reviderade ratingutsikterna har haft en obetydlig effekt på Humlegårdens kreditmarginaler. Vi har fortsatt starkt förtroende i kreditmarknaden och tillhör de fastighetsbolag i Norden med starkast finansiella nyckeltal.

Positiva reaktioner på Fenix-förvärvet

Vi har fått många positiva kommentarer efter förvärvet av Fenix (Skålen 30) i Hagastaden i början av året, både från kunder, banker och analytiker. En fastighet som kännetecknas av kvalitativa lokaler med internationell atmosfär, ett starkt servicekoncept och hög ESG-profil. Vi fortsätter att arbeta aktivt för att hitta fler intressanta förvärvsobjekt i både Hagastaden och i city, och är även öppna för bytesaffärer.

Geoenergi och cirkularitet – satsningar som ger effekt

En av fastighetsbranschens stora utmaningar är behovet av att minska vår energianvändning. Vi har under lång tid arbetat med investeringar i ny teknik. Under våren togs ett viktigt steg då vi driftsatte en geoenergianläggning i en av våra fastigheter i Solna strand, en satsning som minskar fastighetens energianvändning med 80 procent.

Ytterligare ett område som är centralt i vår strävan mot att minska klimatavtrycket är omställningen till en cirkulär ekonomi. Här fortsätter vi implementeringen av våra cirkulära principer, en metod som ger vägledning i både ombyggnationer och vid nyproduktion. Vår målsättning är att cirkulära principer ska appliceras i alla våra projekt, stora som små, senast år 2030. Årliga delmål säkerställer att vi håller takten. För att omställningen ska lyckas på bred front krävs det gemensamma kraftsamlingar, och vi lägger därför även stor energi på att dela med oss av vårt forskningsbaserade arbetssätt för att inspirera branschkollegor att följa vår väg mot en ökad cirkularitet.

Så skapar vi värde för kunder och ägare

Dagens dynamiska arbetsliv ställer nya krav på kontoret och med vår samlade erfarenhet är vi ett viktigt stöd för våra kunder. Genom en nära dialog kan vi fånga deras behov och

omsätta det till lösningar som förenklar deras vardag och stöttar verksamheten på bästa sätt. Även om Stockholms kontorsmarknad är under förändring så ser vi att det finns en långsiktig efterfrågan på högkvalitativa kontor i stadens bästa lägen. Här har Humlegården en stark marknadsposition. Tre viktiga områden där vi har vårt fokus framåt är att bli valda och omvalda av våra kunder, att bibehålla en långsiktigt hållbar lönsamhet och finansiell stabilitet samt att fortsätta stärka och utveckla vårt erbjudande efter de nya marknadsförutsättningarna.

Ett stort tack till våra starka och stabila ägare, som står bakom vår strategi och visar oss stort förtroende. Tack även till alla Humlegårdens medarbetare, som varje dag visar prov på engagemang, kompetens och framåtvilja. Tillsammans skapar vi platser där människor vill vara och miljöer som lyfter våra kunders verksamheter, på ett sätt som genererar värde för både våra kunder och ägare.

Stockholm i juli 2025



Anneli Jansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling

Januari–juni 2025

743 mkr

Driftöverskott

91%

Uthyrningsgrad

Finansiell översikt

mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun
Hyresintäkter	1 035	999
Uthyrningsgrad, %	91	92
Driftöverskott	743	723
Överskottsgrad, %	72	72
Förvaltningsresultat	525	505
Värdeförändring fastigheter	257	-129
Värdeförändring derivat	-196	65
Resultat före skatt	586	440
Periodens resultat	452	361
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32 508	30 956
Förändring substansvärde per aktie, %	2,0	1,3
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	35 953	34 185
Förändring substansvärde per aktie, %	2,0	-

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 4 procent och uppgick till 1 035 mkr (999). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1 procent och uppgick till 908 mkr (900).

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 juni 2025 uppgick till 91 procent (92). Under första halvåret har det gjorts uthyrningar om 11 500 kvm (9 000), motsvarande 61 mkr (36) i årshyra.

Det har genomförts omförhandlingar av hyresavtal om sammanlagt 24 mkr (34) i årshyra med ett totalt kontraktswärde om 81 mkr. Totalt sett summerar omförhandlingar och förlängningar till ett sammanlagt kontraktswärde om 316 mkr.

Fastighetskostnaderna ökade med 6 procent och uppgick till 292 mkr (276). Ökningen är främst hänförlig till vår förvärvade fastighet samt projektfastigheter. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 1 procent och uppgick till 222 mkr (223).

Driftöverskottet ökade totalt med 3 procent och uppgick till 743 mkr (723). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 1 procent. Överskottsgraden uppgick totalt till 72 procent (72). I jämförbart bestånd uppgick överskottsgraden till 76 procent.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 23 mkr (24).

452 mkr

Periodens resultat

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -185 mkr (-175). Finansiella kostnader ökade jämfört med föregående år vilket främst beror på förvärvet av Skålen 30. Läs mer under Finansiering, sidorna 9–10.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent och uppgick till 525 mkr (505).

Värdeförändring

Värdeförändring på fastigheter uppgick till 257 mkr (-129), vilket motsvarar en värdeförändring om +0,6 procent (-0,3) sedan räkenskapsårets början. Läs mer under Förändring av fastighetsvärdet, sidan 7. Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till -196 mkr (64).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -134 mkr (-79). Aktuell skatt uppgick till -71 mkr (-59) och resterande del utgörs av uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 452 mkr (361) vilket främst beror på ett ökat förvaltningsresultat, men det har även påverkats av värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.

Kassaflöde

Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 475 mkr (336), investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -2 712 mkr (-219) och finansieringsverksamhetens motsvarighet uppgick till 2 026 mkr (-216).

Utveckling av substansvärde

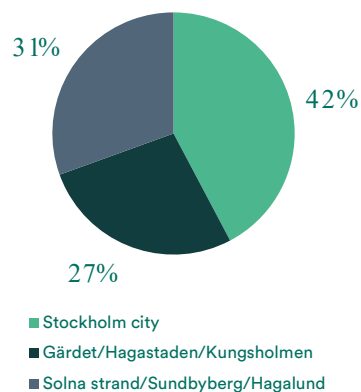
Aktuellt Substansvärdet uppgick till 35 953 kr per aktie, vilket är en ökning med 2,0 procent sedan räkenskapsårets början.

Vid beräkning av Aktuellt Substansvärde görs justering för bedömd verklig uppskjuten skatt. Verklig uppskjuten skatt för fastigheterna bedöms uppgå till 5 procent.

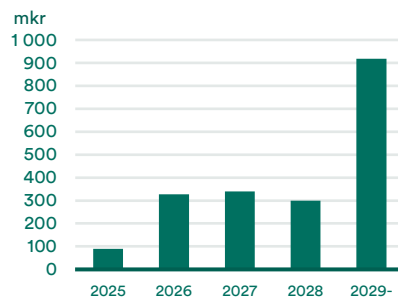
Långsiktigt substansvärde uppgick till 32 508 kr per aktie, vilket är en ökning med 2,0 procent sedan räkenskapsårets början. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

Våra fastigheter

Marknadsvärde per område 2025-06-30



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

Stockholms bästa lägen

Humlegården äger och förvaltar 61 fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva kontorslägen. Fastigheterna är belägna inom fem kilometer från Stockholms city, med närhet till spårbunden kollektivtrafik. Ett samlat fastighetsbestånd fördelat på flera större kluster ger oss möjlighet att se till helheten och skapa ett starkt kunderbjudande, en välkomnande närmiljö och tillgång till bra service. Vi vill ge våra kunder bästa möjliga förutsättningar och vara förstahandsvalet för de som söker kontor i våra områden. Vår målsättning är att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och en långsiktig, hållbar drift och förvaltning, som utförs av kunniga husteam med ett stort fokus på service.

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

Diversifierad och kreditvärdig kundbas

Humlegården har cirka 450 kunder. En spridning av branscher, kundstorlek och olika typer av hyresgäster minskar risken för vakanser och hyresförluster. Kreditvärdigheten bland våra hyresgäster är mycket hög, vilket bland annat en nyligen genomförd analys från Dun & Bradstreet visar. Hyresvärdet per 30 juni 2025 uppgick till 2 368 mkr (2 149), och de tio största hyresgästerna står för 33 procent av det kontrakterade hyresvärdet. Den genomsnittliga hyrestiden uppgick till 3,8 år (4,1).

Värdeskapande genom projekt

Vi arbetar ständigt med att utveckla vårt kunderbjudande, öka digitaliseringen för att skapa smartare fastigheter samt stärka upplevelsen i våra hus och de områden där vi är verksamma. Varje år genomförs flera insatser som syftar till att utveckla våra fastigheter. Allt för att framtidssäkra vårt erbjudande och skapa miljöer som stödjer våra kunders verksamheter på bästa sätt.

Vi skapar värde genom att utveckla fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser, där vi ser en långsiktig attraktivitet och en möjlighet att skapa ett starkt kund-

erbjudande. En viktig del i vår verksamhet utgörs av våra utvecklingsprojekt, där målsättningen är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade. Till våra pågående projekt hör Greenhouse i Solna strand där vi utvecklar en befintlig fastighet och skapar moderna kontor med gemensam service. Vid Norrmalmstorg pågår en större lokalanpassning för DNB Carnegie i fastigheten Styrpinnen 19. Under perioden har vi även påbörjat förberedande arbeten avseende Bremen 4 på Gärdet samt Bilpalatset i Hagastaden inför en kommande modernisering och utveckling. Vi arbetar även aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt, som kan startas inom den kommande 10–15-årsperioden. Bland de kommande och möjliga projekten återfinns markanvisningarna Klara City View intill Centralstationen samt Ribosomen och Kvarter 38/Bivium House i Hagastaden.

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



Bilpalatset i Hagastaden. Visionsbild: Directed

0,6%

Värdeförändring på fastigheter

4,5%

Genomsnittligt direktavkastningskrav

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 42 057 mkr per 30 juni 2025 (39 090 per 31 dec 2024). Värdeförändringen uppgick till 257 mkr (-129), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,6 procent (-0,3) sedan räkenskapsårets början. Värdeförändringen under första halvåret är orealiserad. Höjda hyresbedömningar och sänkta kostnadsbedömningar samt vakansantaganden har haft positiv inverkan på värdet, medan direktavkastningskrav och investeringar (genomförda och ökade investeringsavdrag i värderingarna) har haft en negativ inverkan. Fastighetsbeståndet har värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,47 procent (4,47 per 31 dec 2024), vilket således är oförändrat mot räkenskapsårets början.

Marknadsvärdet fastställs genom externvärderingar två gånger per år.

Investeringar i portföljen

Under första halvåret har det investerats 2 710 mkr i portföljen, dels i form av förvärv, dels i form av investeringar i befintliga fastigheter. Av investeringsvolymen i befintliga fastigheter avser cirka 34 procent investeringar som har gjorts i de pågående projektfastigheterna, läs mer under Värdeskapande genom projekt, sidan 6.

Transaktioner

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

I januari 2025 förvärvades fastigheten Fenix Stockholm (Skålen 30) i Hagastaden, ett av Stockholms mest attraktiva kontorslägen. Fenix Stockholm kännetecknas av kvalitativa lokaler med internationell atmosfär, ett starkt servicekoncept och hög ESG-profil. Den totala uthyrningsbara kontorsytan

sträcker sig över drygt 18 000 kvm och fastigheten är fullt uthyrd.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr	
Marknadsvärde 2024-12-31	39 090
+/- Transaktioner och investeringar	2 710
+/- Orealiserade värdeförändringar	257
Marknadsvärde 2025-06-30	42 057

Fastighetsbestånd per segment, 2025-06-30

	Förvaltning	Projekt ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	49	12	61
Marknadsvärde, mkr	37 264	4 792	42 057
Andel av marknadsvärde, %	89	11	100

¹⁾ Avser projektklassade fastigheter

Hållbarhet

”Humlegårdens ambition om att bidra till en hållbar utveckling genomsyrar vår strategi och verksamhet.”

100%

Andel miljöcertifierande förvaltningsfastigheter

100%

Andel grön och hållbarhetslänkad finansiering

Vår hållbarhetsstrategi

Vår ambition om att bidra till en hållbar utveckling genomsyrar vår strategi och verksamhet. Humlegårdens hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre övergripande principer:

- Vi ska skapa förutsättningar som gör det enklare att bidra till en hållbar utveckling.
- Vi ska begränsa vår påverkan för att minska resursanvändningen i hela värdekedjan.
- Vi ska driva utvecklingen mot nya hållbara tankesätt och innovationer tillsammans med våra samarbetspartners.

Riktningen definieras ytterligare i fyra fokusområden: Samarbeten, Kunder och fastigheter, Stadsmiljöer samt Medarbetare. Varje fokusområde har en tydlig koppling till både FN:s Globala mål och Humlegårdens långsiktiga mål. Ytterligare ett ramverk som ligger till grund för vår strategi är FN:s Global Compact. Under våren har vi uppdaterat vår hållbarhetsstrategi i syfte att göra den ännu mer integrerad med de områden som definierats som våra viktigaste frågor enligt den dubbla väsentlighetsanalysen.

Läs mer om vår strategi: humlegarden.se/hallbarhetsstrategi

Långsiktiga hållbarhetsmål

Vi har definierat långsiktiga mål avseende klimat, energi och cirkularitet som ger oss riktning i vardagen:

- Vi ska halvera vår klimatpåverkan inom Scope 1–3 till 2030, med basåret 2019, med det långsiktiga målet att vara klimatneutrala 2045.
- Vi ska minska vår energianvändning med 32 procent till 2030, med basåret 2019.
- Alla våra projekt ska genomföras enligt cirkulära principer till 2030.

Varje år definieras mål och aktiviteter som ska säkerställa att vi håller rätt kurs och tempo i utvecklingen.

Viktiga händelser under perioden

- Solcellsanläggningar har installerats i två fastigheter, med en förväntad produktion om ca 170 MWh per år.
- En geoenergianläggning har installerats i fastigheten Pärnet 6 i Solna, en satsning som beräknas minska energianvändningen i fastigheten med cirka 80 procent.
- Vårt Hållbarhetsprogram för nyproduktion och ombyggnationer samt målsättningar för förvärv har uppdaterats med bland annat skärpta klimatkrav.
- Två cirkulära projekt har avslutats under första halvåret. En tak- och fasadrenovering avseende fastigheten Åldermannen 1 och ett installationsprojekt i fastigheten Ugnen 4, båda i Hagalund.
- Vi har anslutit oss till Färdplan för fossilfri konkurrenskraft för Bygg- och anläggningssektorn.

Hållbarhetnyckeltal	2025-06-30	2024-06-30
Klimatpåverkan, kg co2e/kvm LOA ¹⁾	10,4	14,3
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp ²⁾	85,4	90,7
Cirkulärt genomförda projekt, % ³⁾	39	56
Hållbar finansiering, %	100	100
Certifierade fastigheter, % av LOA ⁴⁾	100	100

¹⁾ Utfall rullande 12 månader (mars 2025 jämfört med mars 2024)

²⁾ Förvaltningsfastigheter. Utfall rullande 12 månader (maj 2025 jämfört maj 2024)

³⁾ Andel projektvolym avslutade projekt (jan-maj 2025 jämfört jan-maj 2025)

Urval: projekt överstigande 3 miljoner påbörjade tidigast 1 januari 2023, och avslutade senast 31 maj 2025 respektive 31 maj 2024

⁴⁾ Förvaltningsfastigheter. Varav 1 procent under pågående certifiering 2025-06-30

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

Finansiering

”Humlegården bibehåller en robust finansiell position, med starka finansiella nyckeltal”

9,2 ggr

Skuldkvot

BBB+

Stabila utsikter – S&P

Finansiell ställning

Humlegården bibehåller en robust finansiell position och de finansiella nyckeltalen är starka. Intresset för att finansiera Humlegården är stort. Första halvåret 2025 visade en fortsatt god efterfrågan på företagsobligationer, trots en turbulent och osäker omvärld. Under våren bekräftade S&P Global Ratings Humlegårdens kreditrating med det starka betyget BBB+. Utsikterna har reviderats från positiva till stabila, vilket främst är drivet av en något ökad skuldsättning kopplat till förvärv och en generell avvaktan på kontorsmarknaden. De reviderade ratingutsikterna har haft en obetydlig effekt på Humlegårdens kreditmarginaler och bolaget handlas fortsatt nära bolagen med kreditbetyget A-.

Derivatportföljen hade vid halvårsskiftet en nominell volym om 11 030 mkr, att jämföra med räntebärande skulder om 15 161 mkr. Kombinationen av en lång genomsnittlig räntebindning om 3,0 år och en genomsnittlig ränta om 2,7 procent gör att Humlegården har en relativt låg finansiell risk i finansnettot de kommande åren.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 ggr under det första halvåret, en fortsatt hög nivå för fastighetsbolag. Räntetäckningsgraden under andra kvartalet uppgick till 4,1 ggr. Belåningsgraden uppgick vid halvårsskiftet till 34 procent. Täckta låneförfall inom 12 månader uppgick till hela 689 procent och 166 procent inom 18 månader, vilket innebär en mycket god likviditetsberedskap.

Grön och hållbar finansiering

Sedan 2021 är all Humlegårdens externa finansiering grön eller hållbarhetslänkad, en viktig nyckel för att vi ska kunna uppnå ett hållbart värdeskapande. Vi erbjuder investerare möjlighet att bidra i omställningen till klimatneutralitet genom ett hållbarhetslänkat ramverk och ett grönt ramverk. Vi tillhör även en begränsad skara av nordiska bolag som emitterat obligationer under ett hållbarhetslänkat ramverk.

Viktiga händelser under perioden

Under 2025 har Humlegården emitterat obligationer om totalt 1 750 mkr samt ökat andelen senior bankfinansiering. Obligationsemissionerna har emitterats med löptider om 3–5 år. Kapitalet användes för både förvärv samt återköp och refinansiering av obligationer. Vi upplever ett stort intresse för att finansiera Humlegården på samtliga kreditmarknader och vi har sett våra kreditmarginaler under det första kvartalet sjunka till samma nivå som vår all-time low.

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

34%

Belåningsgrad

4,1 ggr

Räntetäckningsgrad andra kvartalet

Finansiella nyckeltal

	Policy	2025-06-30	2024-06-30
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	34	32
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13	9,2	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	4,0	4,0
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 3,0	3,8	3,7
Låneförfall 12 mån, %	max 35	3	4
Lånelöften och likvida medel 12 månader, %	minst 100	689	652
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	3,0	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	22	8
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Låneförfallostruktur, per 2025-06-30

Förfall	Certifikat	Obligationer	Banklån	Totalt	Andel	Ränteförfall	Andel
	199			199	1%		
År 1		294	0	294	2%	3 361	22%
År 2		2 100	0	2 100	14%	3 300	22%
År 3		1 780	2 040	3 820	25%	1 000	7%
År 4		2 050	1 400	3 450	23%	2 750	18%
År 5 eller senare		1 700	3 598	5 298	35%	4 750	31%
Totalt	199	7 924	7 038	15 161	100%	15 161	100%

Resultaträkning – koncernen

mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Hyresintäkter ¹⁾	1 034,7	999,3	1 978,2
Driftskostnader	-122,9	-126,6	-231,3
Underhållskostnader	-9,7	-15,2	-25,3
Fastighetsskatt	-92,3	-76,3	-150,9
Fastighetsadministration	-66,8	-57,8	-118,6
Summa fastighetskostnader	-291,7	-275,9	-526,1
Driftöverskott	743,0	723,4	1 452,1
Central administration	-23,3	-23,5	-44,6
Övriga rörelsekostnader	0,0	-11,2	-11,2
Finansiella intäkter	5,8	5,0	13,4
Finansiella kostnader	-191,2	-180,0	-356,0
Tomträttsavgälder	-8,9	-8,9	-17,9
Förvaltningsresultat	525,4	504,8	1 035,8
Värdeförändringar fastigheter	257,3	-129,3	180,0
Värdeförändringar derivat	-196,4	64,5	-29,9
Resultat före skatt	586,3	440,0	1 185,9
Aktuell skatt	-71,5	-58,9	-96,0
Uppskjuten skatt	-62,8	-20,4	-147,7
Periodens resultat	452,0	360,7	942,2
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	452,0	360,7	942,2
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 88 mkr (56) för perioden jan–jun 2025 och motsvarar 8 procent (6) av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Periodens resultat	452,0	360,7	942,2
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:			
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	4,0	-25,0	-28,7
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	-0,8	5,1	5,9
Summa periodens övriga totalresultat	3,2	-19,9	-22,8
Periodens totalresultat	455,2	340,8	919,4
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	455,2	340,8	919,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	42 056,7	38 257,2	39 089,6
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	589,3	589,3	589,3
Derivat	139,0	429,9	335,5
Övriga anläggningstillgångar	6,9	5,8	5,6
Summa anläggningstillgångar	42 791,9	39 282,2	40 020,0
Omsättningstillgångar			
Likvida medel	695,4	380,6	905,8
Summa omsättningstillgångar	1 040,3	740,5	1 197,1
SUMMA TILLGÅNGAR	43 832,2	40 022,7	41 217,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23 162,3	22 293,0	22 871,6
Uppskjuten skatteskuld	3 919,1	3 728,9	3 855,5
Långfristiga räntebärande skulder	14 655,7	12 155,6	12 058,0
Övriga långfristiga skulder	739,7	734,3	740,6
Summa långfristiga skulder	19 314,5	16 618,8	16 654,1
Kortfristiga räntebärande skulder	486,1	536,3	883,4
Övriga kortfristiga skulder	869,3	574,6	808,0
Summa kortfristiga skulder	1 355,4	1 110,9	1 691,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 832,2	40 022,7	41 217,1

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 2024	0,7	2 020,8	19 930,7	21 952,2	0,0	21 952,2
Periodens resultat			360,7	360,7		360,7
Övrigt totalresultat			-19,9	-19,9		-19,9
Summa periodens totalresultat			340,8	340,8		340,8
Utgående balans 30 juni 2024	0,7	2 020,8	20 271,5	22 293,0	0,0	22 293,0
Periodens resultat			581,5	581,5		581,5
Övrigt totalresultat			-2,9	-2,9		-2,9
Summa periodens totalresultat			578,6	578,6		578,6
Utgående balans 31 december 2024	0,7	2 020,8	20 850,1	22 871,6	0,0	22 871,6
Periodens resultat			452,0	452,0		452,0
Övrigt totalresultat			3,2	3,2		3,2
Summa periodens totalresultat			455,2	455,2		455,2
Utdelning			-164,5	-164,5		-164,5
Utgående balans 30 juni 2025	0,7	2 020,8	21 140,8	23 162,3	0,0	23 162,3
	30 jun 2025	31 dec 2024				
Utestående antal aktier	709 119	709 119				
Aktiens kvotvärde är 1 SEK.						

Kassaflödesanalys – koncernen

mkp	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	743,0	723,4	1 452,1
Central administration	-23,3	-23,5	-44,6
Övriga rörelsekostnader	0,0	-11,2	-11,2
Ej kassaflödespåverkande poster	1,6	-0,3	0,7
Erhållen ränta	5,8	5,0	12,9
Betald ränta	-166,6	-126,0	-342,4
Betald skatt	-59,6	-62,0	-160,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	500,9	505,4	907,0
Nettoförändring av rörelsekapital	-25,7	-169,9	240,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	475,2	335,5	1 147,1
Investeringsverksamheten			
Transaktioner och investeringar	-2 709,7	-218,7	-741,8
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-1,8	-0,1	-0,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 711,5	-218,8	-742,7
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	3 136,4	2 987,6	3 568,6
Amortering av lån	-946,0	-3 203,8	-3 547,3
Utdelning	-164,5	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 025,9	-216,2	21,3
Periodens kassaflöde	-210,4	-99,5	425,7
Likvida medel vid periodens början	905,8	480,1	480,1
Likvida medel vid periodens slut	695,4	380,6	905,8

Segmentredovisning – koncernen

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun
Hysesintäkter	1 007,4	1 000,8	34,8	6,0	-7,5	-7,5	1 034,7	999,3
Fastighetskostnader	-266,4	-276,5	-32,8	-6,9	7,5	7,5	-291,7	-275,9
Driftöverskott	741,0	724,3	2,0	-0,9	0,0	0,0	743,0	723,4
Central administration					-23,3	-23,5	-23,3	-23,5
Övriga rörelsekostnader					0,0	-11,2	0,0	-11,2
Finansnetto					-185,4	-175,0	-185,4	-175,0
Tomträttsavgälder	-8,9	-8,9					-8,9	-8,9
Förvaltningsresultat	732,1	715,4	2,0	-0,9	-208,7	-209,8	525,4	504,8
Värdeförändringar fastigheter	169,6	-80,2	87,7	-49,1			257,3	-129,3
Värdeförändringar derivat					-196,4	64,5	-196,4	64,5
Resultat före skatt	901,7	635,2	89,7	-50,0	-405,1	-145,3	586,3	440,0
Skatt					-134,3	-79,3	-134,3	-79,3
Periodens resultat	901,7	635,2	89,7	-50,0	-539,4	-224,6	452,0	360,7

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun
Marknadsvärde fastigheter, mkr	37 264,4	36 522,2	4 792,3	1 735,0			42 056,7	38 257,2
Överskottsgrad, %	73,6	72,4	-	-			71,8	72,4

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Nettoomsättning	95,4	101,5	185,2
Administrations- och försäljningskostnader	-117,7	-125,4	-229,1
Rörelseresultat	-22,3	-23,9	-43,9
Nedskrivningar i dotterbolag	-	-	1 315,0
Finansiella intäkter	237,8	252,6	519,3
Finansiella kostnader	-290,8	-300,7	-585,7
Resultat efter finansiella poster	-75,3	-72,0	1 204,7
Bokslutsdispositioner	221,7	151,3	54,9
Resultat före skatt	146,4	79,3	1 259,6
Aktuell skatt	-28,6	-17,9	0,1
Periodens resultat	117,8	61,4	1 259,7

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	30 jun 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	3,1	3,8
Materiella anläggningstillgångar	2,1	0,7
Finansiella anläggningstillgångar	18 814,7	17 414,7
Omsättningstillgångar	11 325,0	9 381,0
Summa tillgångar	30 144,9	26 800,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 461,0	8 507,8
Obeskattade reserver	46,6	56,1
Långfristiga skulder	14 784,7	12 183,4
Kortfristiga skulder	6 852,6	6 052,9
Summa eget kapital och skulder	30 144,9	26 800,2

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 95 mkr (102). Rörelseresultat uppgick till -22 mkr (-24). Periodens resultat uppgick till 118 mkr (61). Externa räntebärande skulder ökade med 2 450 mkr under perioden och uppgick till 15 142 mkr (12 692). 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 2024 på sidorna 55–60 redogörs för de riskområden som styrelsen och företagsledningen har identifierat. Riskerna som redogörs är relevanta för Humlegårdens verksamhet och delas upp mellan utvecklingsprojekt, fastighetsvärdering, fastighetsförvaltning, finansiering, övriga omvärldsrisker samt miljö och hållbarhet. I riskavsnittet beskrivs också hanteringen kring sociala förhållanden och personal samt mänskliga rättigheter och anti-korruption. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har gjorts efter publiceringen av års- och hållbarhetsredovisningen 2024.

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 2024.

Fastighets- och ägarförteckning

Ta del av aktuell fastighetsförteckning på humlegarden.se/fastighetsfor-teckning och aktuell ägarförteckning på humlegarden.se/agare.

Medarbetare

Antal anställda uppgick till 95 anställda (96 per 31 dec 2024).

Händelser efter balansdagen

Inga händelser att rapportera.

Halvårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 9 juli 2025

Anders Grånäs
Ordförande

Lars Hallkvist
Styrelseledamot

Tua Holgersson
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Åsa Röhs
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheter area, kvm	561 962	539 908	541 257
Fastigheter, antal	61	60	60
Fastigheter marknadsvärde, mkr	42 057	38 257	39 090
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	91	92	91
Överskottsgrad, %	72	72	73
Investeringsverksamheten			
Transaktioner och investeringar, mkr	2 710	219	742
Finansrelaterade nyckeltal			
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,9	2,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	3,0	4,0	3,8
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,8	3,7	4,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,0	4,2
Belåningsgrad, %	34	32	31
Skuldkvot, ggr	9,2	8,8	8,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,6	0,6
Soliditet, %	52,8	55,7	55,5
Eget kapital, mkr	23 162	22 293	22 872
Avkastning på eget kapital, %	3,9	3,3	4,2
Avkastning på totalt kapital, %	3,6	3,0	3,7
Långsiktigt substansvärde, mkr	23 052	21 952	22 605
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32 508	30 956	31 878
Förändring Långsiktigt substansvärde per aktie, %	2,0	1,3	4,4
Aktuellt substansvärde, mkr	25 495	24 241	25 005
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	35 953	34 185	35 261
Förändring Aktuellt substansvärde per aktie, %	2,0	-	-
Övriga nyckeltal			
Antal anställda	95	95	96

Härledning av nyckeltal

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

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	1 034,7	999,3	1 978,2
Fastighetskostnader, mkr	-291,7	-275,9	-526,1
Driftöverskott, mkr	743,0	723,4	1 452,1
Överskottsgrad, %	71,8	72,4	73,4
Långsiktigt substansvärde	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	23 162,3	22 293,0	22 871,6
Återläggning av derivatskuld, mkr	-139,0	-429,9	-335,5
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	28,6	88,6	69,1
Långsiktigt substansvärde, mkr	23 052,0	21 951,7	22 605,1
Antal aktier	709 119	709 119	709 119
Långsiktigt Substansvärde per aktie, kr	32 508	30 956	31 878
Aktuellt substansvärde	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	23 162,3	22 293,0	22 871,6
Återläggning av derivatskuld, mkr	-139,0	-429,9	-335,5
Återläggning redovisad uppskjuten skatt, mkr	3 919,1	3 728,9	3 855,5
Återläggning bedömd uppskjuten skatt, 5%, mkr	-1 447,6	-1 350,7	-1 387,0
Aktuellt substansvärde, mkr	25 494,8	24 241,3	25 004,5
Antal aktier	709 119	709 119	709 119
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	35 953	34 185	35 261

Finansiella risker

Belåningsgrad	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Räntebärande skulder, mkr	15 141,8	12 691,9	12 941,4
-Avdrag likvida medel, mkr	-695,4	-380,6	-905,8
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>14 446,4</i>	<i>12 311,3</i>	<i>12 035,6</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	42 056,7	38 257,2	39 089,6
Belåningsgrad, %	34	32	31
Räntetäckningsgrad	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	525,4	504,8	1 035,8
Återläggning av räntenetto, mkr	176,9	167,5	325,2
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>702,3</i>	<i>672,3</i>	<i>1 361,0</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,0	4,2

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