

Halvårsrapport

Januari–juni 2026

1 023 mkr

Hysesintäkter

43 019 mkr

Marknadsvärde på fastigheter

Perioden i korthet

(Jämförelsetalen avser januari–juni 2025 såvida inget annat anges.)

- Hysesintäkterna uppgick till 1 023 mkr (1 035) vilket motsvarar en minskning om 1 procent.
- Det har genomförts uthyrningar, förlängningar och omförhandlingar motsvarande 212 mkr i årshyra, med ett totalt kontraktsvärde om 656 mkr.
- Stabil uthyrningsgrad om 90,3 procent (90,5).
- Driftöverskottet uppgick till 740 mkr (743) och var i nivå med föregående år.
- Överskottsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 75 procent (74).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 514 mkr (525). Exklusive effekten av jämförelsestörande poster om 26 mkr uppgick förändringen i förvaltningsresultatet till en ökning om 3 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 43 019 mkr (42 487 per 31 dec 2025). Värdeförändringen uppgick till 585 mkr (257), motsvarande 1,4 procent (0,6).
- Periodens resultat uppgick till 829 mkr (452).
- Humlegårdens finansiella ställning är stark med en belåningsgrad om 33 procent, en skuldkvot om 9,9 ggr samt en räntetäckningsgrad om 3,9 ggr för det första halvåret. Räntetäckningsgraden för det andra kvartalet uppgick till 4,2 ggr.
- S&P Global Ratings har bekräftat Humlegårdens starka kreditbetyg BBB+, med fortsatt stabila utsikter.
- I maj avyttrades bostadsbyggrätter om cirka 34 000 kvm i Södra Hagalund i Solna.

Om Humlegården 2026

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	55
Fastighetsvärde, mkr	43 019
Hysesvärde ¹⁾ , mkr	2 467
Uthyrbar area, tkvm	564
Antal anställda	98

¹⁾ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

Vd-kommentar

Humlegården levererar ett stabilt första halvår i en marknad som alltjämt präglas av geopolitisk oro och ett svagt konjunkturläge.

Det rådande läget påverkar både investeringsviljan och beslutfattande, vilket märktes på kontorsmarknaden som bromsade in under första kvartalet. Samtidigt har hela perioden präglats av framtidsanda och tillväxtförväntningar drivet av techbolag, life science och AI, och en stark efterfrågan på premiumkontor i våra områden. Den största enskilda händelsen under första halvåret är Ericssons beslut att flytta stora delar av verksamheten i Stockholm till Hagastaden. Vi ser många andra exempel på mindre men snabbväxande, innovativa bolag som efterfrågar attraktiva lokaler i city. Just bredden av intressanta bolag lovar gott för framtiden.

Innovationskraften och entreprenörsandan är en fantastisk tillgång för Stockholm och Sverige. Att omsätta detta till verklig ekonomisk tillväxt och jobbskapande är dock ingen självklarhet. Jag har tidigare pekat på vikten av att fortsätta satsa på infrastrukturen i Stockholm. Utan goda flygförbindelser, nya bostäder och mer el riskerar den verkliga tillväxten exporteras till konkurrerande storstadsregioner utanför Sverige.

Händelser under första halvåret

Under första halvåret har flera viktiga omförhandlingar genomförts. Ett exempel är kontorsfastigheten Grow i Solna/Sundbyberg där United Spaces valt att förlänga avtalet och hyr cirka 2 800 kvm. I början av året utökade Nordnet sina lokaler på Kungsholmen, där kontoret nu sträcker sig över cirka 7 700 kvm. Expanderar gör även advokatbyrån Cederquist som förlängt avtalet och utökar sin yta på Hovslagargatan 3 på Blasieholmen, där de nu hyr cirka 4 300 kvm.

I området runt Engelbrektsplan och Stureplan finns några av Humlegårdens mest värdefulla kontorsfastigheter, och vi arbetar ständigt för att bibehålla och stärka den redan höga

attraktiviteten här. Under försommaren öppnade två viktiga tillskott vid Engelbrektsplan – Singular Society på Birger Jarlsgatan 28 och den nya restaurangsatsningen Leche Negra i T-House. Singular Society är ett livsstilsvarumärke inom H&M-gruppen som grundades 2020 och som valt läget mellan Engelbrektsplan och Stureplan för att etablera sin nya flaggskeppsbutik. Leche Negra är ett nytt restaurangkoncept där värdskap, atmosfär och högklassig gastronomi står i fokus. Etableringarna stärker platsens attraktionskraft ytterligare, både som kontorsadress och som mötesplats för människor som besöker, bor eller arbetar i området.

Bland våra nya kunder finns också snabbväxande AI-bolaget Tandem Health, som valt att etablera sitt nya kontor om cirka 2 250 kvm hos oss på Kungsgatan. Bolaget utvecklar AI-assistenter för vården.

Hagastaden

Ett område vi satsat och trott på länge är Hagastaden, ett av Storstockholms mest expansiva stadsutvecklingsområden. Stadsdelen är ett riktigt bra exempel på dynamiken och synergierna som kan skapas när moderna kontor och bostäder kombineras med forskning och teknik. Här äger Humlegården fyra fastigheter, motsvarande cirka 16 procent av vårt fastighetsvärde, och en projektportfölj med två riktigt intressanta markanvisningar, Bivium House/kvarter 38 i västra Hagastaden samt kvarteret Ribosomen i östra delen.

Ericssons beslut att flytta från Kista till Hagastaden befäster platsens position som innovationsdistrikt. Ericsson beskrev det själva som att ”Hagastaden är den bästa platsen för att möta de anställdas framtida behov i Stockholm, placerat i hjärtat av Stockholms nätverk för tekniksamarbete och innovation”. Jag kan inte annat än hålla med – stadsdelen är en av de klarast lysande stjärnorna just nu. Hyresutvecklingen i Hagastaden är stark, och toppphyrorna för kontor närmar sig nivåerna inne i Stockholms City.

Vår utveckling i området fortsätter – just nu pågår uppgraderingen av Bilpalatset, där vi skapar moderna kontor med industriell karaktär. Under våren flyttade vi även fram positionerna i kvarteret Ribosomen, då Humlegården ingick ett samverkansavtal med bostadsutvecklaren Einar Mattsson



Foto: Emil Fagander

för utveckling av en markanvisning för både kontor och bostäder.

Södra Hagalund

I takt med att Hagastaden utvecklas sprider sig efterfrågan även norrut. Åker man en station med den kommande tunnelbanan från Hagastaden i riktning mot Solna kommer man till Södra Hagalund. Här ska en ny blandstad skapas med bostäder, arbetsplatser, kultur, handel och service i samband med att det tidigare arbetsplatsområdet omvandlas. Stadsdelen är ett av Solna stads prioriterade områden och vi är den största fastighetsägaren i Södra Hagalund.

Humlegårdens affärsfokus är kontor, och det har inte varit vår avsikt att utveckla bostäder i egen regi. För drygt ett år sedan påbörjade vi därför arbetet med att hitta samarbets-

partners till delar av vårt bestånd i Södra Hagalund. I maj sålde vi cirka 34 000 kvm bostadsbyggrätter i den första detaljplanen, i direkt anslutning till den kommande tunnelbanestationen. Köpare är bostadsutvecklarna Besqab och ALFA Development, och deras närvaro blir ett positivt tillskott i den fortsatta utvecklingen av Södra Hagalund. Vi är efter försäljningen fortfarande den största fastighetsägaren i området, och ser fram emot att arbeta vidare med befintliga fastigheter och möjlig utveckling tillsammans med Solna stad.

Humlegården AI-boostar affärsmodellen

Den oerhört snabba AI-utvecklingen ställer nya krav på ledning och styrelse att fatta kloka beslut för att inte halka efter när förändringstakten är hög och många aktörer växlar upp. Det är viktigt att springa fort, men man behöver veta åt vilket håll – och det är inte helt enkelt. AI ger oss stora möjligheter att bli ännu bättre på det vi redan gör. I den tekniska förvaltningen har AI-utvecklingen pågått under lång tid, och vi känner oss väl rustade för att kontinuerligt kunna ta till oss och införliva nya lösningar i våra tekniska system.

Under våren har vi jobbat med AI-utvecklingen på många olika sätt. Ett prioriterat projekt är att samla och kvalitetssäkra våra egna data, som underlag för en mängd befintliga och kommande AI-tillämpningar. Vi kommer kunna förbättra all analysverksamhet, bli mycket skarpare på CRM-stöd i våra kundkontakter, öka effektiviteten inom all ekonomihantering, bli ännu bättre på energieffektivisering och kvalificerad energirådgivning till kunder och mycket annat.

Ytterst handlar det om att höja kvaliteten på vår kärnverksamhet, inte genom att använda mest AI, utan genom att förenkla vardagen och förstå vad AI bör göra – och inte.

Finansiell styrka

I ett marknadsläge där både kunder och kapitalgivare är selektiva är det avgörande att kombinera bra fastigheter med en robust balansräkning. Humlegården har under en längre

tid varit ett av fastighetsbolagen i Norden som visar starkast finansiella nyckeltal. När det första halvåret summeras kan vi konstatera att den finansiella ställningen är fortsatt stark, med en låg belåningsgrad, en hög räntetäckningsgrad och en kapitalstruktur med god diversifiering. Bolagets kreditvärdighet bekräftas av S&P Global Ratings genom betyget BBB+, stabila utsikter.

Vår tillgång till kapitalmarknaden är fortsatt god. Under första halvåret emitterades obligationer om totalt 700 mkr inom vårt gröna finansieringsramverk. Kreditmarginalen på den senaste emissionen uppgick till cirka 0,8 procentenheter på en 5-årig löptid. Nivån är Humlegårdens lägsta hittills och vi handlas fortsatt nära aktörer med ratingnivå A-.

Fastighetsvärdet uppgick vid halvårsskiftet till 43 mdkr och den totala värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 1,4 procent sedan årsskiftet. Avkastningskravet för portföljen har sjunkit något sedan årsskiftet, främst i city och Hagastaden, och uppgår per halvåret till 4,42 procent. Det aktuella substansvärdet per aktie uppgick till 37 967 kr och ökade med 3,2 procent för första halvåret, motsvarande 3,8 procent exklusive utdelning. Över den senaste tioårsperioden är ökningen för substansvärdet i genomsnitt 11 procent per år.

Uthyrningsgraden är stabil och uppgår till 90,3 procent (90,5). Under det första halvåret har omförhandlingar ägt rum med i genomsnitt oförändrade hyresnivåer. Det har genomförts uthyrningar, förlängningar och omförhandlingar motsvarande en årshyra om cirka 212 mkr med ett totalt kontraktsvärde om cirka 656 mkr. Nettouthyrningen för första halvåret var svagt negativ, men när vi ser till rullande 12 månader är den positiv.

Hållbarhet och affärsnytta

Hållbarhet är en integrerad del i vår affär, och sambandet mellan hållbarhet och affärsnytta blir allt tydligare. Våra kunder efterfrågar energieffektiva och framtidsäkrade

arbetsplatser samtidigt som investeringar i hållbara lösningar stärker fastigheternas konkurrenskraft över tid. Även klimatarbetet bidrar till lägre risk och högre framtida värden.

Under det första halvåret har vi i linje med vår plan mot 2030 tagit nya steg inom våra prioriterade områden: minskad klimatpåverkan, sänkt energiförbrukning och ökad andel ny- och ombyggnadsprojekt som genomförs enligt våra cirkulära principer.

Kvalitet som konkurrensfördel

Vi ser att kontoret i allt större utsträckning betraktas som en strategisk tillgång snarare än enbart en arbetsplats. Hybridarbete är inte längre den stora frågan, fokus ligger snarare på hur kontoret skapar affärsvärde. När kontoret blir en strategisk tillgång ökar värdet av kvalitet och långsiktighet, och det är här Humlegården verkligen visar sin styrka.

Ett stort tack till våra långsiktiga ägare, som står bakom vår strategi och visar oss fortsatt förtroende. Tack också till alla Humlegårdens medarbetare, som varje dag bidrar med engagemang, kompetens och framåtanda. Med en stark portfölj och ett långsiktigt utvecklingsfokus står Humlegården väl rustat att fortsätta skapa värde för kunder, ägare och staden även framåt. Med starka förutsättningar och tydliga prioriteringar ser jag fram emot årets andra hälft med tillförsikt.

Stockholm i juli 2026



Anneli Jansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling

Januari–juni 2026

740 mkr

Driftöverskott

75%

Överskottsgrad förvaltningsfastigheter

Finansiell översikt

mkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun
Hysesintäkter	1 023	1 035
Uthyrningsgrad, %	90	91
Driftöverskott	740	743
Överskottsgrad, %	72	72
Förvaltningsresultat	514	525
Värdetförändring fastigheter	585	257
Värdetförändring derivat	-84	-196
Resultat före skatt	1 014	586
Periodens resultat	829	452
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34 282	32 508
Förändring substansvärde per aktie, %	3,1	2,0
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	37 967	35 953
Förändring substansvärde per aktie, %	3,2	2,0

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 023 mkr (1 035), en minskning med 1 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Hysesintäkterna har påverkats positivt av indexering samt förvärv från föregående år. Jämförelsen mellan perioderna har påverkats av en engångsersättning för tidigare avflyttning hänförligt till jämförelseperioden. Exklusive denna effekt var utvecklingen av hysesintäkterna för jämförbart bestånd svagt positiv och ökade totalt sett med 1 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 3 procent och uppgick till 283 mkr (292). Minskningen beror dels på lägre driftkostnader för jämförbart bestånd som minskade med 1 procent, dels lägre fastighetsskatt till följd av nya taxeringsbeslut samt minskade driftkostnader till följd av tomställning inför projekt.

Driftöverskott

Driftöverskottet var i nivå med tidigare år och uppgick till 740 mkr (743). Driftöverskottet för jämförbart bestånd ökade med 1 procent, exklusive jämförelseperiodens engångsersättning. Överskottsgraden för perioden uppgick totalt till 72 procent (72) samt 75 procent (74) för förvaltningsfastigheter.

Central administration

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

829 mkr

Periodens resultat

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -194 mkr (-185). Finansiella kostnader ökade något jämfört med föregående år vilket främst beror på förvärvet av Fenix (Skålen 30) samt förfall av räntesäkringar med låg ränta. Läs mer under Finansiering, sidorna 9–10.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 514 mkr (525). Exklusive effekten av jämförelsestörande poster om 26 mkr uppgick förändringen i förvaltningsresultatet till en ökning om 3 procent.

Värdeförändring

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 585 mkr (257), vilket motsvarar en värdeförändring om 1,4 procent (0,6) sedan räkenskapsårets början. Läs mer under Förändring av fastighetsvärdet, sidan 7. Periodens värdeförändring på räntesäkringar uppgick till -84 mkr (-196).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -185 mkr (-134). Aktuell skatt uppgick till -66 mkr (-71) och resterande del utgörs av uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och räntesäkringar.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 829 mkr (452) vilket främst har påverkats av värdeförändringar på fastigheter och räntesäkringar.

Kassaflöde

Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 467 mkr (475), investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -385 mkr (-2 712) och finansieringsverksamhetens motsvarighet uppgick till -195 mkr (2 026).

Utveckling av substansvärde och eget kapital

Aktuellt substansvärdet uppgick till 37 967 kr per aktie, vilket är en ökning med 3,2 procent sedan räkenskapsårets början. Om utdelningen för 2026 återläggs uppgick ökningen till 3,8 procent.

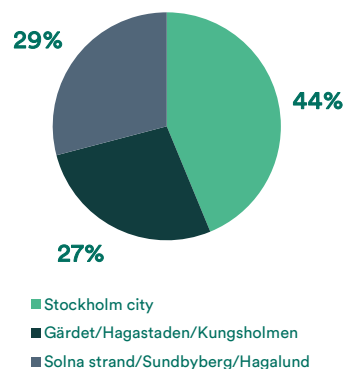
Vid beräkning av Aktuellt substansvärde görs justering för bedömd verklig uppskjuten skatt. Verklig uppskjuten skatt för fastigheterna bedöms uppgå till 5 procent.

Långsiktigt substansvärde uppgick till 34 282 kr per aktie, vilket är en ökning med 3,1 procent sedan räkenskapsårets början. Om utdelningen för 2026 återläggs uppgick ökningen till 3,8 procent. Långsiktigt substansvärde avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntesäkringar och motsvarande uppskjuten skatt.

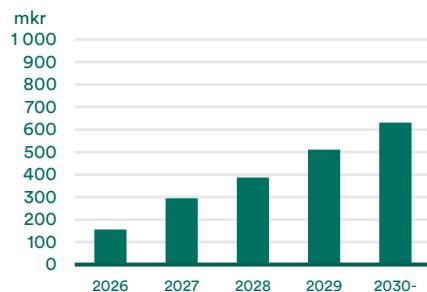
Avkastning på eget kapital i årstakt uppgick till 6,9 procent.

Våra fastigheter

Marknadsvärde per område 2026-06-30



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

Stockholms bästa lägen

Humlegården äger och förvaltar 55 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 440 kunder. En spridning av branscher, kundstorlek och olika typer av hyresgäster minskar risken för vakanser och hyresförluster. Kreditvärdigheten bland våra hyresgäster är mycket hög. Hyresvärdet per 30 juni 2026 uppgick till 2 467 mkr (2 368), och de tio största hyresgästerna står för 34 procent av det kontrakterade hyresvärdet. Uthyrningsgraden uppgick till 90,3 procent (90,5) och den genomsnittliga hyrestiden för alla tecknade hyresavtal uppgick till 3,7 år.

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 utvecklingen av Bilpalatset i Hagastaden (Härden 16) och Duoliten på Gärdet (Bremen 4), där vi skapar moderna kontor och stärker serviceutbudet. I Solna strand pågår en större lokalanpassning i Greenhouse (Päronet 8), som blir ny hemvist för Socialstyrelsen.

Vi arbetar aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som kan startas i framtiden. Det är viktigt för att säkerställa bolagets framtida avkastning. Utvecklingstakten beror på marknads- och uthyrningsläget samt detaljplane-processen för respektive projekt. Bland de kommande och möjliga projekten återfinns markanvisningarna Klara City View intill Centralstationen samt Ribosomen och Bivium House i Hagastaden.

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



Duoliten, Gärdet. Visionsbild: WTR

1,4%

Värdeförändring på fastigheter

4,4%

Genomsnittligt direktavkastningskrav

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 43 019 mkr per 30 juni 2026 (42 487 per 31 dec 2025). Värdeförändringen uppgick till 585 mkr (257), vilket motsvarar en värdeförändring om 1,4 procent (0,6) sedan räkenskapsårets början. Sänkta direktavkastningskrav är den enskilt främsta förklaringsfaktorn av värdeförändringen, följt av höjda marknadshyresantaganden. Värdeförändringen är starkast för mer centralt belägna fastigheter i innerstan.

Restvärdena har beräknats med ett genomsnittligt vägt direktavkastningskrav om 4,42 procent (4,46 per 31 dec 2025), vilket avrundat ger en minskning om 0,05 procentenheter jämfört med räkenskapsårets början.

Marknadsvärdet fastställs genom externvärderingar två gånger per år.

Transaktioner

I maj 2026 avyttrades bostadsbyggrätter i Södra Hagalund om cirka 34 000 kvm som omfattar fastigheterna Solna Gelbgjutaren 3, 4, 10, 13, 14 och 17 till ett gemensamt ägt bolag av Besqab AB och ALFA Development. Bostadsbyggrätterna är en del av den första detaljplanen i området, som är belägen i direkt anslutning till den kommande tunnelbanestationen.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2025-12-31	42 487
+/- Transaktioner och investeringar	-53
+/- Värdeförändringar	585
Marknadsvärde 2026-06-30	43 019

Fastighetsbestånd per segment, 2026-06-30

	Förvaltning	Projekt och utveckling ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	31	24	55
Marknadsvärde, mkr	38 139	4 880	43 019
Andel av marknadsvärde, %	89	11	100

¹⁾ Avser projekt- och utvecklingsklassade fastigheter

Hållbarhet

”Hållbarhetsarbetet stärker Humlegårdens långsiktiga värdeskapande”

100%

Andel miljöcertifierande förvaltningsfastigheter

100%

Andel grön och hållbarhetslänkad finansiering

Hållbarhet stärker långsiktigt värdeskapande

Humlegårdens ambition att bidra till en hållbar utveckling genomsyrar såväl strategi som verksamhet. Hållbarhetsstrategin 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.

Strategin konkretiseras genom fyra fokusområden: Samarbeten, Kunder och fastigheter, Stadsmiljöer samt Medarbetare. Fokusområdena är tydligt kopplade till både FN:s globala mål och Humlegårdens långsiktiga mål. Även FN:s Global Compact utgör ett viktigt ramverk för strategin.

Läs mer om vår strategi: humlegarden.se/hallbarhetsstrategi

Tydliga mål driver omställningen framåt

Humlegården har definierat långsiktiga mål inom klimat, energi och cirkularitet som ger tydlig riktning för det löpande arbetet:

- 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.

Årliga mål och aktiviteter fastställs för att säkerställa rätt riktning och framdrift i genomförandet. Utfallet för första halvåret visar att vi överträffar fastställda målnivåer inom klimat, energi och cirkularitet.

Fortsatta framsteg inom hållbarhet

Under våren har en baslastvärmepump installerats i Bilpalatset (Härden 16) i Hagastaden, vilket beräknas minska fastighetens energianvändning med cirka 14 procent. Den geoenergi-anläggning som installerades i fastigheten Pärönet 6 i Solna strand under föregående år har under sitt första driftår bidragit till att energianvändningen minskat med 63 procent.

Nya ekologiutredningar avseende biologisk mångfald har genomförts i två tredjedelar av förvaltningsbeståndet. Arbetet med adaptationsplaner för klimatrisker har vidareutvecklats genom kvalitetssäkring av åtgärder och ökad tydlighet kring riskreducering.

Under första halvåret har flera åtgärder genomförts för att minska klimatpåverkan, bland annat genom tecknande av avtal om grön fjärrvärme, fortsatt kartläggning av hyresgästers elavtal samt minskad klimatpåverkan i våra projekt. Humlegårdens Klimatfärdplan har också uppdaterats, med fokus på ökad konkretisering och styrning. En central del i planen utgörs av cirkularitet, och även inom detta område har det tagits viktiga steg under perioden, då en lokalanpassning på Kungsgatan 12–14 (Kåkenhusen 25) har genomförts enligt våra cirkulära principer.

Hållbarhetsnyckeltal	2026-06-30	2025-06-30
Klimatpåverkan, kg co2e/kvm LOA ¹⁾	16,3	21,5
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp ²⁾	78,4	85,4
Cirkulärt genomförda projekt, % ³⁾	40	29
Hållbar finansiering, %	100	100
Certifierade fastigheter, % av LOA ⁴⁾	100	100

¹⁾ Utfall rullande 12 månader (mars 2026 jämfört med mars 2025)

²⁾ Förvaltningsfastigheter. Utfall rullande 12 månader (maj 2026 jämfört maj 2025)

³⁾ Andel projektvolym avslutade projekt (juni 2025-maj 2026 jämfört juni 2024-maj 2025). Urval: projekt överstigande 3 miljoner påbörjade tidigast 1 januari 2023, och avslutade senast 31 maj 2026 respektive 31 maj 2025

⁴⁾ Förvaltningsfastigheter

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

Finansiering

”Humlegården har en fortsatt robust finansiell position, med starka finansiella nyckeltal”

BBB+

Stabila utsikter – S&P

Stark finansiell ställning trots osäker omvärld

Humlegården har en fortsatt robust finansiell position med starka finansiella nyckeltal, vilket skapar goda förutsättningar för stabil finansiering även i ett osäkert marknadsläge. Under det första halvåret har efterfrågan på våra obligationer varit god, trots en omvärld präglad av geopolitisk oro och volatila finansiella marknader. Under våren bekräftade S&P Global Ratings Humlegårdens kreditrating med det starka betyget BBB+ och fortsatt stabila utsikter. Ratinginstitutet lyfter fram våra starka finansiella nyckeltal samt framhåller att Humlegården är väl positionerat i en mer selektiv marknad, där moderna och hållbara kontor i centrala lägen bedöms ha fortsatt god efterfrågan och ge en konkurrensfördel.

Vid halvårsskiftet uppgick räntesäkringsportföljens nominella volym till 12 250 mkr, jämfört med räntebärande skulder om 15 044 mkr. En genomsnittlig räntebindning om 2,9 år och en genomsnittsränta om 2,6 procent bidrar till en begränsad finansiell risk i finansnettot de kommande åren. Humlegårdens räntebindning inklusive effekt av förlängningsbara räntesäkringar är 3,8 år.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 ggr under det första halvåret. Under andra kvartalet uppgick räntetäckningsgraden till 4,2 ggr och för rullande 12 månader till 3,9 ggr. Belåningsgraden uppgick vid halvårsskiftet till 33 procent. Täckta låneförfall inom 12 månader uppgick till hela 439 procent och 79 procent inom 18 månader, vilket innebär en mycket god likviditetsberedskap. Humlegårdens genomsnittliga kapitalbindning uppgick vid halvårsskiftet till 3,3 år.

Fortsatt högt marknadsförtroende

Humlegården har fortsatt god tillgång till kapitalmarknaden och arbetar aktivt med att säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering. Under 2026 har vi emitterat obligationer om totalt 700 mkr med löptider om 3–5 år inom ramen för vårt gröna finansieringsramverk. Kapitalet användes för refinansiering av obligationer. Den senaste emissionen var på 150 mkr med en löptid på 5,2 år. Omräknat till en 5-årig löptid motsvarar detta en kreditmarginal om cirka 0,8 procentenheter. Nivån är vår lägsta hittills och visar att Humlegården

fortsatt handlas nära aktörer med kreditbetyget A-. Vi upplever ett stort intresse för att finansiera Humlegården på samtliga kreditmarknader.

Grön och hållbar finansiering

Sedan 2021 är all vår 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.

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

33%

Belåningsgrad

3,9 ggr

Räntetäckningsgrad första halvåret

9,9 ggr

Skuldkvot första halvåret

Finansiella nyckeltal

	Policy	2026-06-30	2025-06-30
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	33	34
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13	9,9	9,2
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	3,9	4,0
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 3,0	3,3	3,8
Låneförfall 12 mån, %	max 35	5	3
Lånelöften och likvida medel 12 månader, %	minst 100	439	689
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	2,9	3,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	33	22
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Låneförfallostruktur, per 2026-06-30

Nominellt belopp (mkr)

Förfall	Certifikat	Obligationer	Banklån	Totalt	Andel	Ränteförfall	Andel
	198			198	1%		
År 1		528	0	528	4%	4 894	33%
År 2		1 780	2 040	3 820	25%	500	3%
År 3		2 600	1 400	4 000	27%	2 750	18%
År 4		950	0	950	6%	1 900	13%
År 5 eller senare		1 950	3 598	5 548	37%	5 000	33%
Totalt	198	7 808	7 038	15 044	100%	15 044	100%

Resultaträkning – koncernen

mkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Hysesintäkter ¹⁾	1 023	1 035	2 047
Driftskostnader	-120	-123	-233
Underhållskostnader	-8	-10	-22
Fastighetskostnader	-87	-92	-170
Fastighetsadministration	-68	-67	-135
Summa fastighetskostnader	-283	-292	-560
Driftöverskott	740	743	1 487
Central administration	-24	-23	-45
Övriga rörelsekostnader	0	0	-1
Finansiella intäkter	4	6	11
Finansiella kostnader	-198	-191	-393
Tomträttsavgälder	-9	-9	-18
Förvaltningsresultat	514	525	1 041
Värdeförändringar fastigheter	585	257	401
Värdeförändringar derivat	-84	-196	-128
Resultat före skatt	1 014	586	1 314
Aktuell skatt	-66	-71	-114
Uppskjuten skatt	-119	-63	-162
Periodens resultat	829	452	1 038
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	829	452	1 038
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 63 mkr (88) för perioden jan–jun 2026 och motsvarar 6 procent (8) av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Periodens resultat	829	452	1 038
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:			
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-9	4	7
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	2	-1	-1
Summa periodens övriga totalresultat	-7	3	6
Periodens totalresultat	822	455	1 044
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	822	455	1 044
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	43 019	42 057	42 487
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	589	589	589
Derivat	95	139	166
Övriga anläggningstillgångar	456	7	20
Summa anläggningstillgångar	44 159	42 792	43 262
Omsättningstillgångar	384	345	258
Derivat	28	-	42
Likvida medel	489	695	602
Summa omsättningstillgångar	901	1 040	902
SUMMA TILLGÅNGAR	45 060	43 832	44 164
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24 408	23 162	23 751
Uppskjuten skatteskuld	4 137	3 919	4 019
Långfristiga räntebärande skulder	14 307	14 656	14 158
Övriga långfristiga skulder	752	740	739
Summa långfristiga skulder	19 196	19 315	18 916
Kortfristiga räntebärande skulder	720	486	889
Övriga kortfristiga skulder	737	869	608
Summa kortfristiga skulder	1 457	1 355	1 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 060	43 832	44 164

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	740	743	1 487
Central administration	-24	-23	-45
Övriga rörelsekostnader	-	-	1
Ej kassaflödespåverkande poster	2	2	4
Erhållen ränta	3	6	11
Betald ränta	-201	-167	-377
Betald skatt	-85	-60	-137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	435	501	944
Nettoförändring av rörelsekapital	32	-26	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	467	475	790
Investeringsverksamheten			
Transaktioner och investeringar	-384	-2 710	-3 000
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-2	-2	-15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-385	-2 712	-3 015
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	702	3 136	4 168
Amortering av lån	-731	-946	-2 082
Utdelning	-165	-164	-164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-195	2 026	1 922
Periodens kassaflöde	-113	-211	-304
Likvida medel vid periodens början	602	906	906
Likvida medel vid periodens slut	489	695	602

Segmentredovisning – koncernen

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Hyresintäkter	973	1 000	50	35			1 023	1 035
Fastighetskostnader	-248	-259	-35	-33			-283	-292
Driftöverskott	726	741	15	2	0	0	740	743
Central administration					-24	-23	-24	-23
Övriga rörelsekostnader								
Finansnetto					-194	-185	-194	-185
Tomträttsavgälder	-9	-9					-9	-9
Förvaltningsresultat	716	732	15	2	-218	-209	514	525
Värdeförändringar fastigheter	643	170	-58	88			585	257
Värdeförändringar derivat					-84	-196	-84	-196
Resultat före skatt	1 359	902	-43	90	-302	-405	1 014	586
Skatt					-186	-134	-186	-134
Periodens resultat	1 359	902	-43	90	-487	-540	829	452

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Marknadsvärde fastigheter, mkr	38 140	37 264	4 880	4 792			43 019	42 057
Överskottsgrad, %	75	74	-	-			72	72

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	95	95	185
Administrations- och försäljningskostnader	-118	-118	-227
Rörelseresultat	-23	-22	-42
Nedskrivningar i dotterbolag	-	-	130
Finansiella intäkter	283	238	551
Finansiella kostnader	-308	-291	-597
Resultat efter finansiella poster	-48	-75	42
Bokslutsdispositioner	360	222	401
Resultat före skatt	312	146	443
Aktuell skatt	-49	-29	-53
Periodens resultat	263	118	390

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	30 jun 2026	31 dec 2025
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	5	4
Materiella anläggningstillgångar	12	12
Finansiella anläggningstillgångar	21 646	21 327
Omsättningstillgångar	8 839	8 944
Summa tillgångar	30 501	30 287
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 832	8 733
Obeskattade reserver	19	37
Långfristiga skulder	14 443	14 290
Kortfristiga skulder	7 208	7 227
Summa eget kapital och skulder	30 501	30 287

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 95 mkr (95). Rörelseresultat uppgick till -23 mkr (-22). Periodens resultat uppgick till 263 mkr (118). Externa räntebärande skulder minskade med 115 mkr under perioden och uppgick till 15 027 mkr (15 142). 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 2025 på sidorna 54–59 redogörs för de riskområden som styrelsen och företagsledningen har identifierat. Riskerna som redogörs för är relevanta för Humlegårdens verksamhet och delas upp mellan utvecklingsprojekt, fastighetsvärdering, fastighetsförvaltning, finansiering, miljö och hållbarhet samt övriga omvärldsrisker. I riskavsnittet beskrivs också hanteringen kring sociala förhållanden och personal samt mänskliga rättigheter och antikorrupktion. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har gjorts efter publiceringen av års- och hållbarhetsredovisningen 2025.

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 2025.

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 98 (97 per 31 dec 2025).

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 2026

Anders Grånäs
Ordförande

Lars Hallkvist
Styrelseledamot

Tua Holgersson
Styrelseledamot

Åsa Odell
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Åsa Röhs
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheter area, kvm	563 825	561 962	564 468
Fastigheter, antal	55	61	61
Fastigheter marknadsvärde, mkr	43 019	42 057	42 487
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	90	91	90
Överskottsgrad, %	72	72	73
Investeringsverksamheten			
Transaktioner och investeringar, mkr	-53	2 710	3 000
Finansrelaterade nyckeltal			
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,7	2,8
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,9	3,0	2,8
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,3	3,8	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,0	3,9
Belåningsgrad, %	33	34	34
Skuldkvot, ggr	9,9	9,2	9,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,7	0,6
Soliditet, %	54,0	52,8	53,8
Eget kapital, mkr	24 408	23 162	23 751
Avkastning på eget kapital, %	6,9	3,9	4,5
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	3,6	4,0
Långsiktigt substansvärde, mkr	24 310	23 052	23 586
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34 282	32 508	33 262
Förändring Långsiktigt substansvärde per aktie, %	3,1	2,0	4,3
Aktuellt substansvärde, mkr	26 923	25 495	26 096
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	37 967	35 953	36 800
Förändring Aktuellt substansvärde per aktie, %	3,2	2,0	4,4
Övriga nyckeltal			
Antal anställda	98	95	97

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. För mer information om hur vi definierar våra nyckeltal, besök humlegarden.se/definitioner.

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	1 023	1 035	2 047
Fastighetskostnader, mkr	-283	-292	-560
Driftöverskott, mkr	740	743	1 487
Överskottsgrad, %	72	72	73
Långsiktigt substansvärde	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	24 408	23 162	23 751
Återläggning av derivatskuld, mkr	-123	-139	-208
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	25	29	43
Långsiktigt substansvärde, mkr	24 310	23 052	23 586
Antal aktier	709 119	709 119	709 119
Långsiktigt Substansvärde per aktie, kr	34 282	32 508	33 262
Aktuellt substansvärde	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	24 408	23 162	23 751
Återläggning av derivatskuld, mkr	-123	-139	-208
Återläggning redovisad uppskjuten skatt, mkr	4 137	3 919	4 019
Återläggning bedömd uppskjuten skatt, 5%, mkr	-1 499	-1 448	-1 466
Aktuellt substansvärde, mkr	26 923	25 495	26 096
Antal aktier	709 119	709 119	709 119
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	37 967	35 953	36 800

Finansiella risker

Belåningsgrad	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan-dec
Räntebärande skulder, mkr	14 591	15 142	15 047
Avdrag likvida medel, mkr	-489	-695	-602
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>14 102</i>	<i>14 446</i>	<i>14 445</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	43 019	42 057	42 487
Belåningsgrad, %	33	34	34
Räntetäckningsgrad ¹⁾	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan-dec
Driftöverskott, mkr	740	743	1 487
Central administration, mkr	-24	-23	-45
<i>Räntenetto, mkr</i>	<i>185</i>	<i>177</i>	<i>365</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,1	3,9

¹⁾ Humlegården har ändrat definitionen av räntetäckningsgraden för att tydligare spegla den operativa intjäningsförmågan. Nyckeltalet baseras nu på driftöverskott efter central administration, vilket minskar påverkan från redovisningstekniska poster och ökar jämförbarheten över tid.

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