HUMLEGÅRDEN

Humlegården Fastigheter
Årsöversikt 2014

Om oss

Humlegården är ett fastighetsbolag som ingår i länsförsäkringsgruppen. 19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak äger koncernen Humlegården Holding I–III. Fastighetsfakta, resultat och avkastning i årsöversikten avser Humlegården Holding I–III.

Humlegården äger 45 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 13,2 miljarder kronor och förvaltar även fastighetstillgångar för Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Liv med ett marknadsvärde om cirka 3,5 miljarder kronor.

Vår geografiska marknad är Stockholm, där vi framför allt är verksamma i Östra city, Solna strand och Hagastaden.

En engagerad affärspartner

Vi strävar efter att vara en engagerad affärspartner till våra kunder. För oss innebär det att vi gör vårt allra bästa för att ge våra kunders verksamheter bästa möjliga förutsättningar.

Vi tillhandahåller individuellt anpassade lokaler i karaktärsfulla fastigheter och är måna om att ta hand om såväl våra kunder som våra fastigheter. Vi arbetar för att stärka och utveckla de områden där vi är verksamma och verkar för bra kommunikationer, ett brett serviceutbud och en attraktiv närmiljö.

Tydliga mål

Vår verksamhet utgår från orden engagemang, kompetens och ansvarstagande. Dessa ord ger oss ledning i vårt arbete mot fyra tydliga verksamhetsmål:

- Hög och stabil avkastning.
- Vi ska ha de mest nöjda kunderna i vår bransch. Resultatet följer vi i NKI (Nöjd Kund Index) som årligen presenteras i Fastighetsbarometern.
- Vi ska ha engagerade medarbetare och vara en attraktiv arbetsgivare med högt NMI (Nöjd Medarbetar Index).
- Vi ska arbeta aktivt för att bidra till en hållbar utveckling och hjälpa våra kunder i deras hållbarhetsarbete.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresvärde, Mkr	996	919	903	686	676
Vakansgrad exklusive projekt, %	5,4	8,3	12,7	9,3	11,7
Resultat, Mkr	310	287	149	45	125
Marknadsvärden fastigheter, Mkr	13 247	12 527	11 731	9 690	8 546
Belåningsgrad, %	55,8	58,4	58,7	52,7	49,9
Avkastning eget kapital, %	6,0	5,8	5,2	1,6	4,9

*Bolaget redovisar sedan 2014 enligt IFRS. Nyckeltal för 2013 och 2014 är enligt dessa principer. Övriga är enligt gamla redovisningsprinciper.

Våra delmarknader

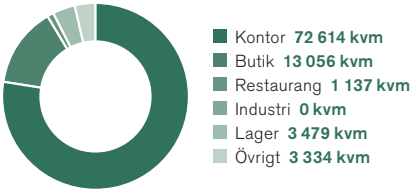
ÖSTRA CITY

Andel av det totala hyresvärdet

43%

Nyckeltal

Antal fastigheter	14
Hyresvärde, Mkr	425
Ekonomisk vakansgrad*, %	3,4
Marknadsvärde, Mkr	6 691



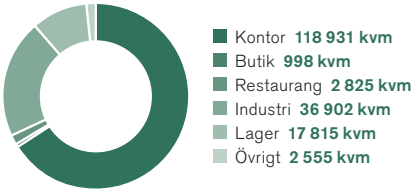
SOLNA STRAND

Andel av det totala hyresvärdet

34%

Nyckeltal

Antal fastigheter	5
Hyresvärde, Mkr	337
Ekonomisk vakansgrad*, %	8,0
Marknadsvärde, Mkr	4 144



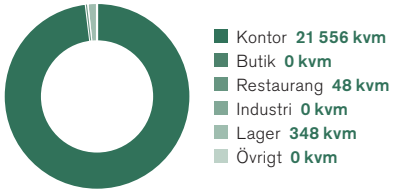
HAGASTADEN

Andel av det totala hyresvärdet

7%

Nyckeltal

Antal fastigheter	1
Hyresvärde, Mkr	68
Ekonomisk vakansgrad*, %	0,3
Marknadsvärde, Mkr	883

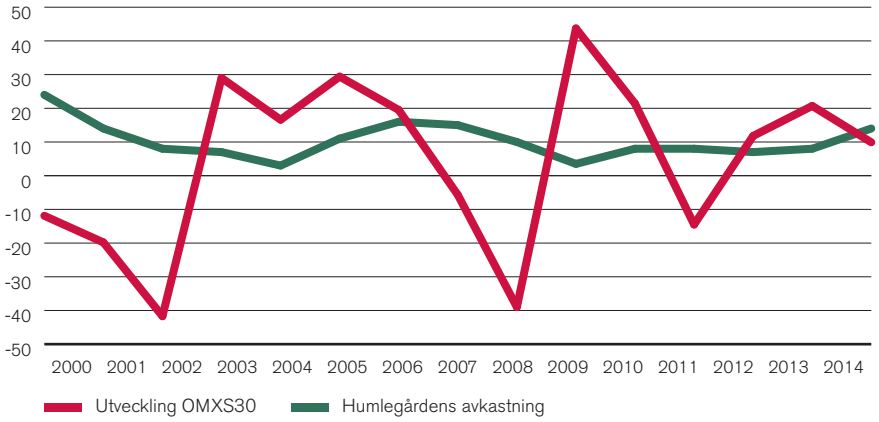


*Ekonomisk vakansgrad redovisas exlusive projekt.

Året i korthet

- Värdeförändring i substansvärde uppgick till 14 procent, vilket motsvarar 693 Mkr och är den högsta avkastningen i bolagets historia.
- Närmare 300 Mkr av substansvärdeökningen kommer från driftnettot.
- Vakansgraden uppgick till 5,4 (8,3) procent, vilket är den lägsta i bolagets historia.
- Kunderna är de tredje mest nöjda i fastighetsbranschen, NKI ökar till det högsta resultatet någonsin, från ett index om 77 till 79.

Substansvärdeförändring exklusive utdelningar, %



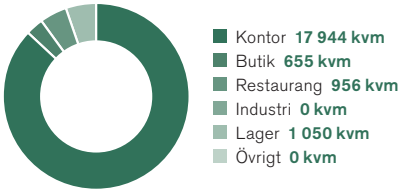
ÖVRIGA FASTIGHETER

Andel av det totala hyresvärdet

3%

Nyckeltal

Antal fastigheter	2
Hyresvärde, Mkr	35
Ekonomisk vakansgrad*, %	7,1
Marknadsvärde, Mkr	315



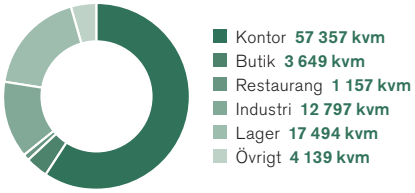
PROJEKTFASTIGHETER

Andel av det totala hyresvärdet

13%

Nyckeltal

Antal fastigheter	23
Hyresvärde, Mkr	130
Ekonomisk vakansgrad*, %	0
Marknadsvärde, Mkr	1 214



Innehåll

Inledning
2 Om oss
3 Året i korthet
4 Vd-kommentar
6 Vår syn på arkitektur

Verksamheten
8 Stockholm är vår marknad
10 Vår uthyrning
11 Östra city
12 Solna strand
13 Hagastaden
14 Övriga fastigheter
15 Våra kunder
16 Våra utvecklingsprojekt
17 Våra transaktioner
18 Hållbarhet
20 Medarbetare
22 Våra risker

24 Styrelse
25 Företagsledning

Räkenskaper
26 Resultaträkning
27 Balansräkning

Övrigt
28 Fastighetsförteckning
30 Nyckeltal
30 Definitioner
31 Ägarstruktur

Redovisning enligt IFRS

Humlegården har under året övergått till att redovisa enligt IFRS. Den största skillnaden mot tidigare redovisning är att fastigheter redovisas till marknadsvärde i balansräkningen. Därmed utgår avskrivningar ur resultaträkningen och ersätts av fastigheternas värdeförändringar.

Foto: Gustav Kaiser (sid 3, 5, 6, 10, 11, 13, 14, 15, 18, 20, 21, 23, 24, 25), Peter Jönsson (sid 19), Åke E:son Lindman (sid 7), Adam Mörk (sid 1, 7, 12). 3D-illustrationer: 3XN (16, 17).

Tryck: Strålins, Falun, mars 2015.

Vd-kommentar

2014: Rekordens år

2014 har varit rekordens år för Humlegården Fastigheter. Vi presenterar det bästa ekonomiska resultatet i bolagets historia, den högsta uthyrningsgraden, det högsta betyget avseende kundnöjdhet och det näst högsta betyget avseende nöjda medarbetare. De här fyra parametrarna hänger ihop. Engagerade medarbetare skapar bra förutsättningar för våra kunder och gör dem nöjda. Nöjda kunder stannar längre, ökar uthyrningsgraden och skapar ekonomiska resultat över tid.

Skapa förutsättningar för kundernas resultat

Det ena av Humlegårdens två syften är att skapa avkastning för våra ägare. Det andra syftet är att hjälpa våra kunder att skapa lönsamhet. Med bra och trevliga lokaler att arbeta och trivas i blir våra kunders medarbetare engagerade, och det engagemanget är en viktig faktor för att skapa lönsamhet.

Det är vår övertygelse att fastigheter där hållbarhetsperspektivet är en inbyggd förutsättning i förvaltning och skötsel skapar attraktiva lokaler att hyra. Vi tror också på att det arkitektoniska perspektivet skapar både attraktivitet och hållbarhet, varför vi både utvecklar och förvaltar våra fastigheter med den utgångspunkten. Vi vet att hög arkitektonisk ambition och hållbarhet skapar ekonomisk lönsamhet. Samtidigt förstärks bilden av Humlegården som spännande och i framkant, vilket underlättar rekrytering av medarbetare med hög kompetens.

Arkitekturchef i företagsledningen

Det är mot denna bakgrund som vi under året har inrättat funktionen arkitekturchef med plats i företagsledningen, samtidigt som vi också inrättat en tjänst som ekonomi- och finanschef som tillträddes i januari 2015. Under året har också en påtaglig föryngring skett av företagsledningen, och vi har fortsatt arbetet med att skapa en nästintill jämn fördelning mellan kvinnor och män. Denna mångfald har skapat en ny dynamik som annars inte skulle uppstå i ledningsarbetet.

Solvens II

Humlegårdens ägare är 19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak som alla lyder under det Solvens II-regelverk som börjar gälla 1 januari 2016. Vi har därför under året utrett konsekvenserna för försäkringsbolag som ägare av fastighetsbolag, och jämfört detta med såväl ägande i fastighetsfonder som i enskilda fastigheter. Ur länsförsäkringsbolagens perspektiv har det visat sig att ägande i fastighetsbolag är att föredra när skuldtäckningsperspektiv och möjlig avkastning vägs samman.

> Humlegårdens effektivitet överstiger genomsnittet för branschen på alla områden.

Benchmark om effektivitet

En del i arbetet med det nya ägardirektivet har varit att genomlysa Humlegårdens effektivitet visavi ett branschsnitt. Den kvantitativa och kvalitativa analys som konsultbolaget Fasticon har gjort på vårt uppdrag visar att Humlegårdens verksamhet har en effektivitet som överstiger genomsnittet för branschen på alla områden.

Lägsta vakansgraden någonsin

Vakansgraden för året uppgick till 5,4 (8,3) procent, vilket är den lägsta i bolagets historia. Den kraftiga förbättringen är ett resultat av ett starkt varumärke, en ökad igenkänning, längre kundduration till följd av ökad kundnöjdhet samt arbetet med att förbättra visningslokalerna. Ett ständigt fokus på kundnöjdhet är den avgörande nyckeln, varför vi noga och kontinuerligt analyserar de årliga NKI-resultaten och bryter ned dem till enskilda fastigheter, för att hela tiden kunna arbeta med stora såväl som små förbättringsåtgärder.

Intressant utvecklingsportfölj

Vår utvecklingsportfölj ska vara mellan 5 och 15 procent av totala tillgångar. Dagens utvecklingsportfölj innehåller både färdiga byggrätter i Solna om cirka 46 000 kvadratmeter och utvecklingsbara fastigheter framförallt i Hagalund, men även i Stockholms city.

Rekordresultat

De ekonomiska resultaten är de bästa någonsin för bolaget. Totalavkastningen är 14 procent på substansvärdet, motsvarande 693 Mkr, vilket i kronor är den

> Vi presenterar det bästa ekonomiska resultatet i bolagets historia.

högsta avkastningen i bolagets historia. Nästan 300 Mkr av substansvärdeökningen kommer från den löpande förvaltningen.

Det är framför allt intäktssidan som har utvecklats starkare än beräknat, med uthyrningar av vakanta lokaler och befintliga kontrakt som förlängts.

Framtiden

Våra goda resultat under 2014 förstärker möjligheten till fortsatt expansion med internt genererade medel.

Jag vill avslutningsvis tacka såväl bolagets ägare för ett gott samarbete och för att arbete inletts med nytt ägardirektiv, som alla medarbetare för goda insatser under rekordåret. Ett tydligt ägardirektiv förstärker möjligheten för bolagets ledning och medarbetare att även framöver leverera i enlighet med ägarnas krav.

Stockholm i mars 2015

Per-Arne Rudbert

Vår syn på arkitektur

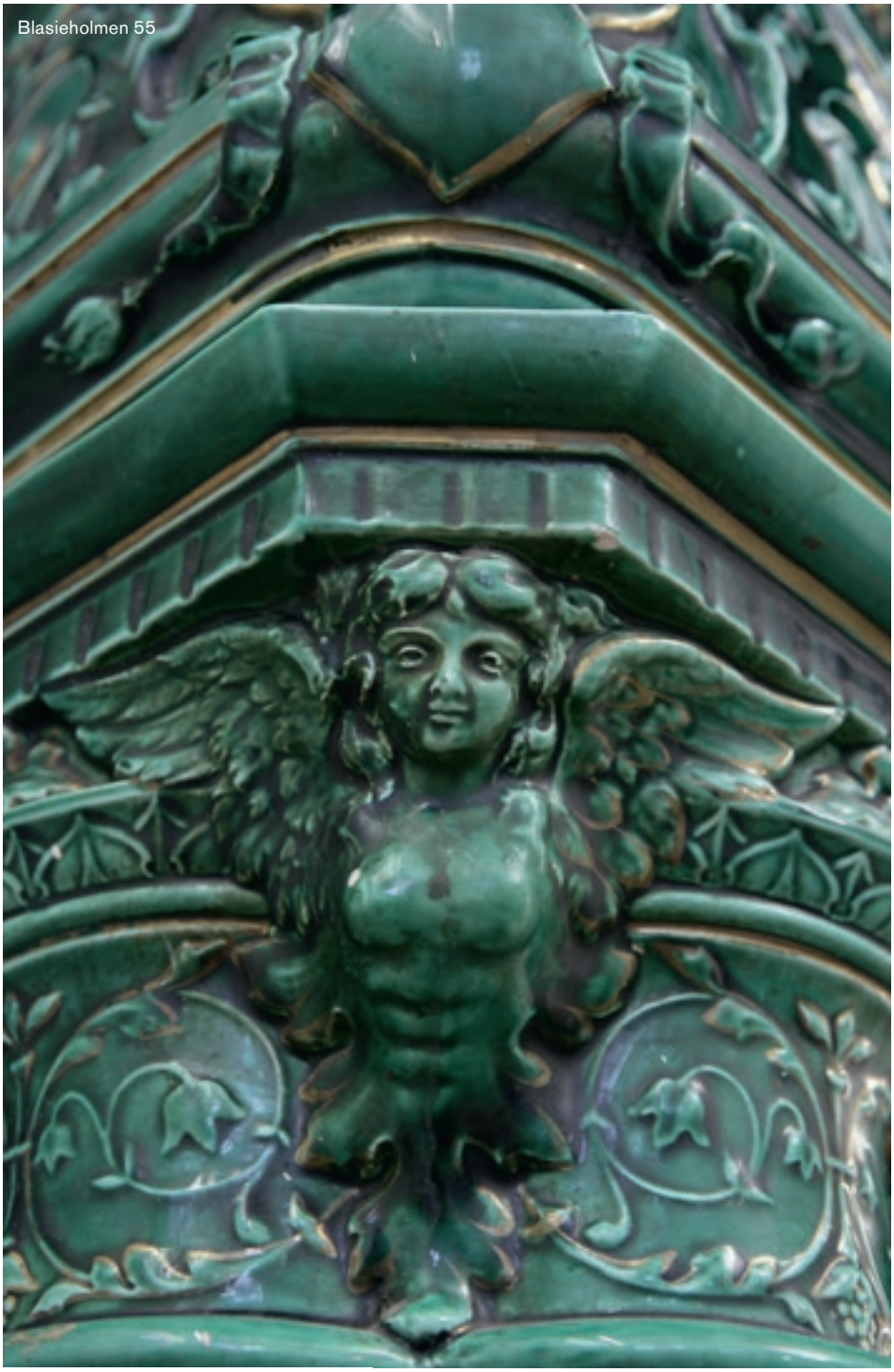
Fastigheter är inte bara ett finansiellt tillgångsslag som ger sin ägare stabil avkastning över tid. Det som gör fastigheter så speciellt och unikt är att de samtidigt är beståndsdelar av ett större sammanhang – staden och vårt samhälle. De är också en del av ett historiskt sammanhang som i vissa fall sträcker sig flera hundra år tillbaka i tiden. De kommer också att vara en viktig del av framtidens samhälle.

Arkitektur påverkar och berör. Vissa människor väljer att resa över halva jordklotet för att få uppleva en byggnad i verkligheten. Andra byggnaders uppförande har skapat förändring och framtidstro för en hel stad. De flesta byggnader påverkar dock oss på ett mer subtilt sätt. Men de påverkar oss trots allt. Det skapar möjligheter, men också ett ansvar.

För Humlegården är denna insikt viktig. Vi vill förvalta och utveckla våra fastigheter på ett sätt där arkitekturen berör och berikar. Dels för våra kunder som hyr lokaler hos oss, dels för allmänheten som vistas i de stadsrum våra fastigheter är med och skapar. Det gör vi genom att långsiktigt förvalta och medvetet utveckla våra byggnader med en hög arkitektonisk ambition. Frågor om funktion och hållbar utveckling är centrala i det arbetet.

Långsiktig kvalitet och hög arkitektonisk nivå är ekonomiskt lönsamt. Vackra och väldesignade byggnader ger högre hyresvärde och lägre ombyggnadskostnader över tid.

Under 2014 fattades beslutet att tillsätta en arkitekturchef med plats i företagsledningen. Befattningen innebär att samordna, utveckla och stärka Humlegårdens strategiska arbete inom arkitektur- och stadsbyggnadsfrågor. Det är samtidigt ett tydligt ställningstagande och en viktig markering av arkitekturens betydelse.


Blasieholmen 55

> ”
> För Humlegården är arkitektur samverkan mellan form, funktion, hållbarhet och ekonomi.

Skravelberget Större 20

Swedbank HQ

Österbotten 8

Österbotten 8

Stockholm är vår marknad

Humlegården Fastigheter bildades för att länsförsäkringsbolagen skulle kunna utveckla en intressant fastighetsportfölj i Stockholm.

Den ursprungliga strategin har över tid visat sig vara rätt: Stockholm har varit den mest attraktiva fastighetsmarknaden i Sverige.

Med den tillväxt som pågår i regionen och med de infrastrukturinvesteringar som sker de närmaste decennierna kommer den ställningen att behållas och troligen förstärkas.

Hyresvärde, Mkr

Östra city	425
Solna strand	337
Hagastaden	68
Övrigt	35
Projekt	130

Marknadsvärde, Mkr

Östra city	6 691
Solna strand	4 144
Hagastaden	883
Övrigt	315
Projekt	1 214

Antal fastigheter

Östra city	14
Solna strand	5
Hagastaden	1
Övrigt	2
Projekt	23

Fastigheterna

Område	Nr	Fastighet
Östra city	1	Sparbössan 1
	2	Humlegården 60
	3	Österbotten 7
	4	Österbotten 18
	5	Österbotten 8
	6	Kåkenhusen 25
	7	Riddaren 17
	8	Riddaren 18
	9	Skravelberget Större 20
	10	Styrpinnen 19
	11	Styrpinnen 20
	12	Styrpinnen 22
	13	Blasieholmen 24
	14	Blasieholmen 55
	15	Käpplingholmen 3
Solna strand	16	Cirkusängen 6
	17	Stenhöga 1
	18	Smultronet 2
	19	Päronet 6
	20	Apelsinen 5
	21	Aprikosen 3
Hagastaden	22	Härden 15
Hagalund	23	Volund 11
	24	Volund 16
	25	Ugnen 7
	26	Ugnen 3
	27	Ugnen 4
	28	Instrumentet 2
	29	Instrumentet 5
	30	Mjölner 4
	31	Gelbgjutaren 13
	32	Gelbgjutaren 4
	33	Gelbgjutaren 10
	34	Gelbgjutaren 3
	35	Gelbgjutaren 14
	36	Gelbgjutaren 17
	37	Kassaskåpet 9
	38	Kassaskåpet 10
	39	Kassaskåpet 16
	40	Kassaskåpet 15
	41	Kassaskåpet 2
	42	Kassaskåpet 1
	43	Åldermannen 1
Övriga	44*	Terminalen 2
	45*	Sandhagen 9

*Ej med på kartan. Fullständig fastighets-förteckning finns på sidan 28.

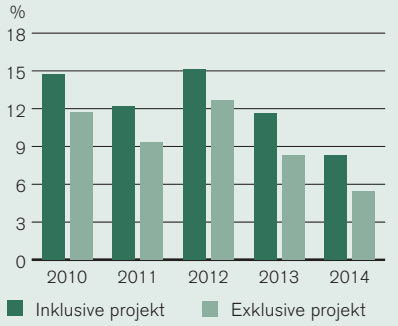
Vår uthyrning

Uthyrningsverksamheten har varit framgångsrik under året. Målet var att hyra ut 24 000 kvadratmeter, något som i början av året sågs som en stor utmaning. Efter en bra start under våren tog uthyrningen ordentlig fart mot slutet av året. Uthyrningen under året uppgick till cirka 29 300 kvadratmeter.

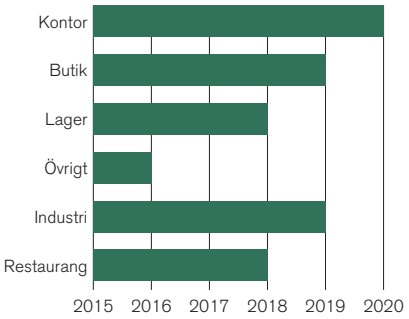
Det framgångsrika uthyrningsarbetet har också påverkat vakansgraden på ett positivt sätt. Vid årets ingång hade Humlegården en vakansgrad på 8,3 procent exklusive projektfastigheter. Vid årsskiftet hade vakansgraden sjunkit till 5,4 procent.

2014 var också ett gynnsamt år för omförhandlingar. Starkt kundfokus har gjort att många av våra kunder väljer att förlänga sina avtal och detta stärker oss att fortsätta arbeta för att få ännu nöjdare kunder. Totalt sett omförhandlades 32 000 kvadratmeter motsvarande en årshyra på cirka 64,7 Mkr. Vår tro på att nöjda kunder bidrar till en ökad lönsamhet har också stärkts i och med att hyran för årets omförhandlingar i snitt har ökat med 7 procent.

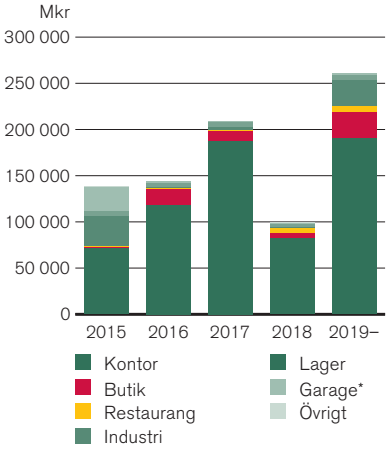
Ekonomisk vakans samtliga fastigheter



Genomsnittlig återstående hyrestid



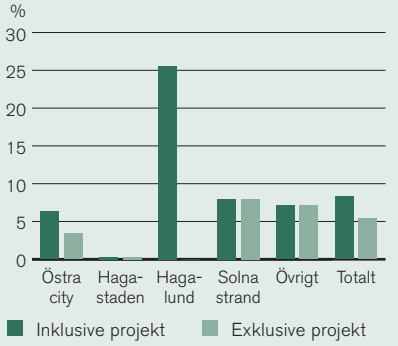
Förfallostruktur



Diagrammet vsar hur stor årshyra för respektive användning som förfaller från 2015 och framåt.

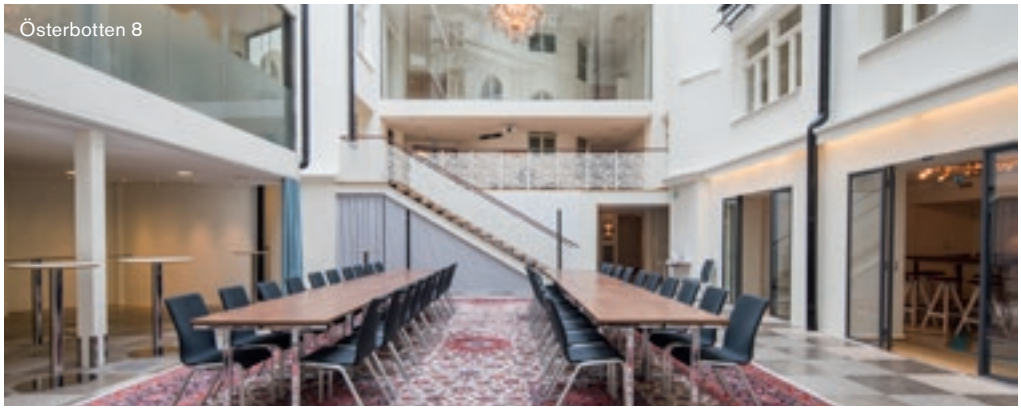
*Garageavtal har i regel kortare löptider men avslutas först när kontorsavtalet upphör.

Ekonomisk vakans delmarknader



Nyckeltal uthyrning

Nettouthyrning, Mkr	39,5
Nettouthyrning, kvm	18 000
Genomsnittlig hyreshöjning för omförhandlade kontrakt är 7%.	


Österbotten 8

Östra city

Humlegården har 43 procent av sitt totala hyresvärde i Östra city. Östra city är och har länge varit Stockholms mest attraktiva kontors- och affärskluster med de högsta hyrorna och de högsta fastighetsvärdena i landet.

Området sträcker sig från Klara strand i väster till Nybrogatan i öster och från regeringskvarteren i söder till Olof Palmes gata i norr. Östra city är det område som historiskt har haft högst hyror och fastighetsvärden.

Det är svårt att skapa ny kontorsarea i Östra city. Detta gör att hyror och fastighetsvärden i området ökar. Hyresmarknaden är fortsatt stark i Östra city och de flesta företag som hyr lokaler i området återfinns inom finans, rådgivning och konsultbranschen.

Konkurrensen om medarbetares kompetens är hård och många av Humlegårdens kunder anser att arbetsplatsens läge och utformning är ett starkt konkurrensmedel för att kunna attrahera de bästa medarbetarna. Förutom det centrala läget och en bra arbetsmiljö ställs allt högre krav på hållbarhet. Alla dessa aspekter gör att fastighetsägarna måste se över och uppgradera sitt bestånd samt skapa moderna arbetsplatser som klarar tuffa hållbarhetskrav. Ett behov Humlegården både vill och kan möta.

Efter en period med förhållandevis oförändrade hyresnivåer har de under 2014 börjat visa en tydlig ökning. I förhållande till fjärde kvartalet 2013 ökade snitthyran i Östra city med cirka 6 procent och ligger under fjärde kvartalet 2014 på 4 400 kronor per kvadratmeter, med ett intervall från 2 650 till 5 550 kronor per kvadratmeter. Värderingsyielden (avkastningskravet) är stabil på en historiskt låg nivå. Primeyield (avkastningskravet för de bästa fastigheterna med det bästa läget) ligger på 4,25 procent och förvärv har gjorts runt 4 procent.

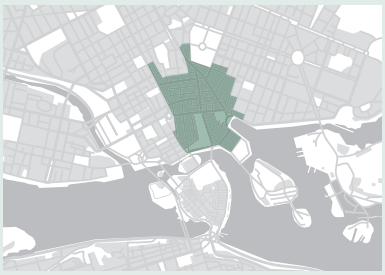
Marknadsvakansen i Östra city har sjunkit från 5,6 till 5,1 procent medan den mätt i hela city har ökat från 4,1 till 4,3 procent.

Uthyrningen i Östra city

Målsättningen för uthyrningsverksamheten i Östra city var att hyra ut 8 000 kvadratmeter under 2014. Året började bra, men under andra kvartalet sjönk uthyrningstakten och vid halvårsskiftet bedömdes det som svårt att nå målet. Under hösten ökade aktiviteten på marknaden igen och organisationen lyckades med ett slutresultat på cirka 8 500 kvadratmeter. Av de 8 500 kvadratmeter som hyrdes ut under året stod uthyrningar i fastigheten Österbotten 8 för cirka 3 200 kvadratmeter. Vakansgraden i Österbotten 8 sjönk från 65 till 7 procent under året.

Uthyrningsarbetet har resulterat i att vakansgraden för Humlegården i marknadsområdet Östra city gick från 6 procent vid årets ingång till 3,4 procent vid årets slut.

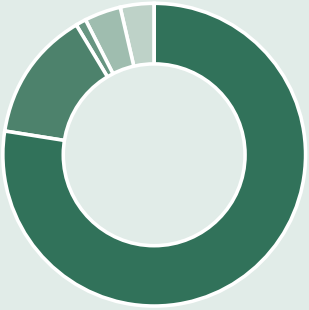
ÖSTRA CITY



43%

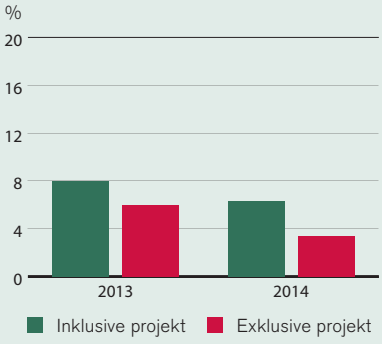
av Humlegårdens totala hyresvärde kommer från Östra city

Fördelning



Kontor	72 614 kvm
Butik	13 056 kvm
Restaurang	1 137 kvm
Lager	3 479 kvm
Övrigt	3 334 kvm

Ekonomisk vakans Östra city, %



Nyckeltal

Antal fastigheter	14
Hyresvärde, Mkr	425
Marknadsvärde, Mkr	6 691
Andel av totalt marknadsvärde, %	51
Direktavkastning, %	3,9

Swedbank HQ

Solna strand

Humlegården har 34 procent av sitt totala hyresvärde i Solna strand, som under 2014 stärkt positionen som en del av Stockholmsregionens näst största arbetsplatsområde. Swedbanks flytt till sina nya lokaler i Sundbyberg har ökat intresset för området.

Totalt har Solna strand, utöver de 2 500 arbetsplatser som tillkommit i Sundberg till följd av Swedbanks flytt dit, fått ett tillskott av cirka 1 000 nya arbetsplatser under året, vilket är en ökning om cirka 10 procent. Hyresnivån är, trots tillskott av nya ytor, fortsatt stigande och har ökat med cirka 10 procent under 2014. De nya kunderna i området kommer från andra delar av Solna och Sundbyberg, men tillströmningen kommer även från Bromma och Stockholms innerstad. Flera statliga myndigheter har sökt sig till Solna strand. Det märks tydligt att det kommunikativa läget är en stark konkurrensfördel. I augusti 2014 stärktes områdets image ytterligare då SL bytte namn på tunnelbanestationen, från Vreten till Solna strand.

Uthyrningen i Solna strand

Solna strand är ett område där efterfrågan på lokaler ökar för varje år och under 2014 var intresset fortsatt stort. Kunderna efterfrågar effektiva lokaler i kommunikativa lägen, vilket vi kan erbjuda i Solna strand. Nästa steg är att utveckla karaktären på gaturummet och skapa ett mer stadsmässigt område. Uthyrningen överträffade rejält målet om 10 000 kvadratmeter med totalt 22 uthyrningar motsvarande cirka 13 700 kvadratmeter. Några av de större nya kunderna är Neopost Sverige AB, Infranord AB, Business Center Solna strand och Polygon Sverige AB.

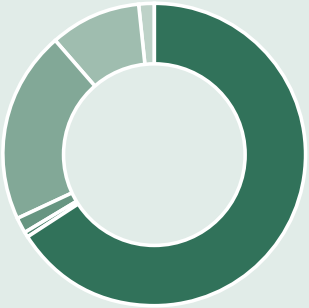
Vakansgraden har under året sjunkit från 17,4 till 8 procent. Då inräknas även östra halvan av fastigheten Päronet 6 om cirka 10 000 kvadratmeter som nu genomgår en totalrenovering. Hyresnivån har ökat med cirka 10 procent och omfattar både nyuthyrningar och omförhandlingar.

SOLNA STRAND

34%

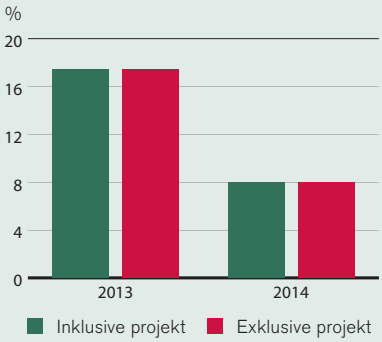
av Humlegårdens totala hyresvärde kommer från Solna strand

Fördelning



Kontor	118 931 kvm
Butik	998 kvm
Restaurang	2 825 kvm
Industri	36 902 kvm
Lager	17 815 kvm
Övrigt	2 555 kvm

Ekonomisk vakans Solna strand, %

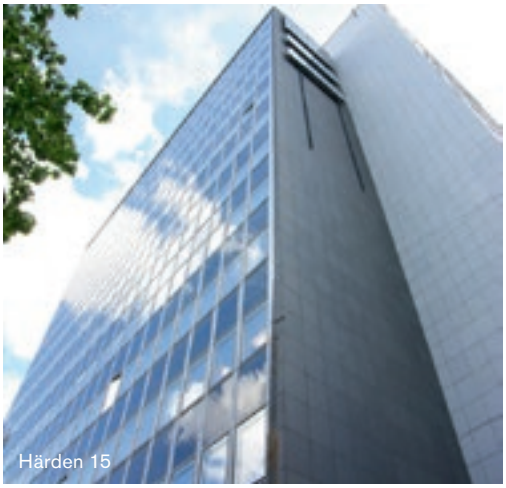


Nyckeltal

Antal fastigheter	5
Hyresvärde, Mkr	337
Marknadsvärde, Mkr	4 144
Andel av totalt marknadsvärde, %	31
Direktavkastning, %	6,1

Hagastaden

Härden 15


Härden 15

Hagastaden

Hagastaden ligger på gräsen mellan Solna och Stockholm och kommer fullt utbyggd att innehålla cirka 5 000 bostäder och cirka 50 000 arbetsplatser. Läget kommer att förbättras ytterligare 2020, då den nya tunnelbanestationen till Hagastaden beräknas vara klar. Redan 2017 öppnar Citybanans nya station vid Odenplan, med en uppgång vid Vanadisplan. I Hagastaden äger Humlegården fastigheten Härden 15.

Uthyrningen i Hagastaden

Fastigheten Härden 15 är fullt uthyrd med Arbetsförmedlingen som största hyresgäst. Under året har vi tillsammans med övriga fastighetsägare och Stockholms stad arbetat fram en långsiktig vision för Norra Stationsgatan. Genom ett nära samarbete vill vi verka för att Norra Stationsgatan blir en av Stockholm mest intressanta destinationer precis där Hagastaden möter Vasastaden.

HAGASTADEN

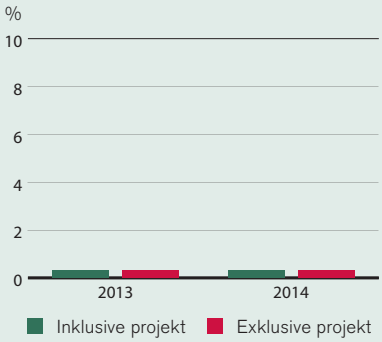
7%

av Humlegårdens totala hyresvärde kommer från Hagastaden

Fördelning

Kontor	**21 556 kvm**
Restaurang	**48 kvm**
Lager	**348 kvm**

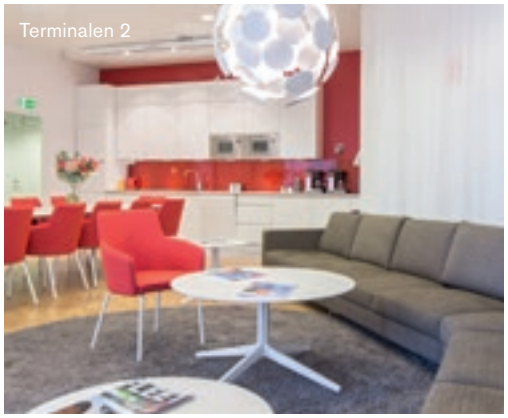
Ekonomisk vakans Hagastaden, %



Nyckeltal

Antal fastigheter	1
Hyresvärde, Mkr	68
Marknadsvärde, Mkr	883
Andel av totalt marknadsvärde, %	7
Direktavkastning, %	6,2

Terminalen 2


Terminalen 2

Sandhagen 9

Övriga fastigheter

I det expansiva Globenområdet ligger fastigheten Sandhagen 9. Området är under utveckling av Stockholms stad, som planerar en ny stadsdel kallad Söderstaden. Enligt planerna ska området innehålla 2 500 till 3 000 nya bostäder och många arbetsplatser.

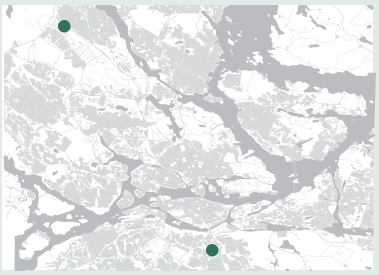
Fastigheten Terminalen 2 ligger i Akalla precis invid E4:an norr om Kista. Akalla är ett teknikområde som främst attraherar lätt industri, bilförsäljning, logistik och fackhandel. Hyresmarknaden i Akalla är oförändrad och vakansgraden för området har legat på cirka 16 procent.

Uthyrningen i övriga fastigheter

Under året har en restaurang i fastigheten Sandhagen 9 i Globenområdet sagts upp och en konvertering av lokalen har påbörjats till cirka 350 kvadratmeter kontor. I övrigt är fastigheten fullt uthyrd. Marknadshyran ligger mellan 2 200 och 2 500 kronor per kvadratmeter.

Under året har cirka 780 kvadratmeter kontor hyrts ut i fastigheten Terminalen 2 i Akalla, vilket medförde att vakansgraden sjönk från cirka 18 procent vid årets ingång till 6,9 procent vid årets slut. Marknadshyran ligger i intervallet 1 000 till 1 700 kronor per kvadratmeter beroende på läge och standard.

ÖVRIGA FASTIGHETER



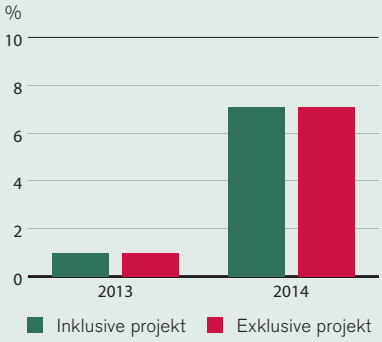
3%

av Humlegårdens totala hyresvärde kommer från övriga fastigheter

Fördelning

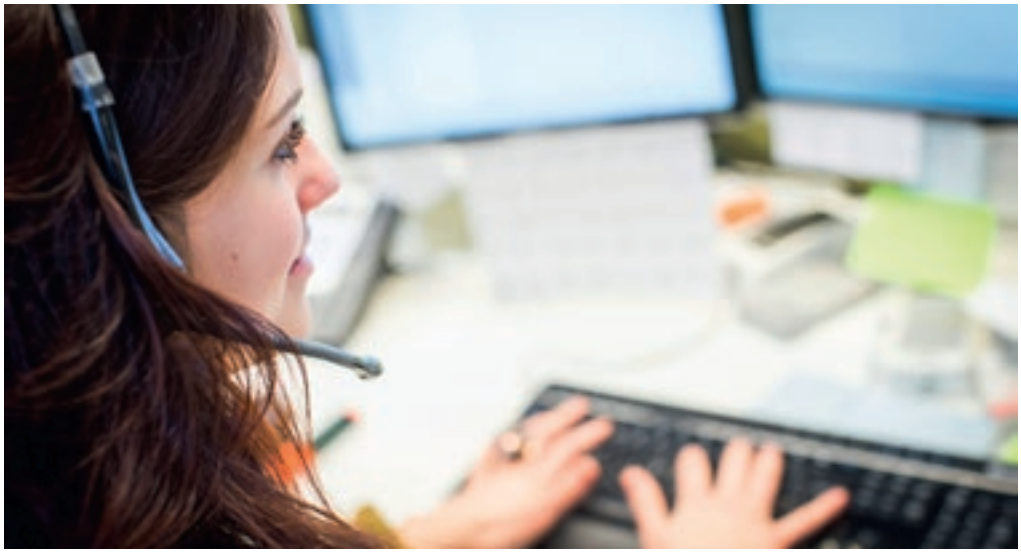
Kontor	**17 944 kvm**
Butik	**655 kvm**
Restaurang	**956 kvm**
Lager	**1 050 kvm**

Ekonomisk vakans övriga fastigheter, %



Nyckeltal

Antal fastigheter	2
Hyresvärde, Mkr	35
Marknadsvärde, Mkr	315
Andel av totalt marknadsvärde, %	2
Direktavkastning, %	5,3



Våra kunder

Resultatet för 2014 blev ett NKI om 79 och det tredje högsta betyget av alla fastighetsbolag. Nöjda kunder driver lönsamhet. Det är orsaken till Humlegårdens systematiska kundfokusarbete.

NKI

För fjärde året i rad deltog Humlegården i Fastighetsbarometern, fastighetsbranschens årliga kundnöjdhetsmätning. Inför 2014 var målen ett resultat på 79 och en placering bland topp tre. Resultatet för 2014 blev ett NKI om 79 och det tredje högsta betyget av alla fastighetsbolag.

Första året Humlegården deltog i mätningen blev resultatet 71. Ett resultat som var medelresultatet för alla deltagande bolag det aktuella året. Under samtliga år som Humlegården har deltagit i Fastighetsbarometern har resultatet ökat. 2013 uppgick NKI till 77. Det var den största förbättringen, fyra enheter, av de deltagande bolagen.

Att nöjda kunder driver lönsamhet är en tes som har funnits hos Humlegården under lång tid. Men det var först efter mätningen 2011 som ett systematiskt kundfokusarbete, som innehåller bland annat följande aktiviteter, startade:

- En kundfokusgrupp där representanter från varje avdelning träffas regelbundet.
- Alla i företaget har genomgått utbildningar med syfte att bland annat öka förståelsen för kunders behov och vikten av service.
- Företagsledningen har frågan som en stående punkt på sin mötesagenda.
- Det årliga resultatet bryts ned på fastighetsnivå och nya handlingsplaner skapas för respektive fastighet.

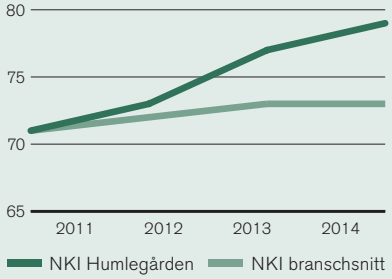
Det goda resultatet 2014 med ett NKI om 79 är ett kvitto på att arbetet med kundfokusfrågor ger resultat. Det i sin tur bidrar till ytterligare engagemang att öka kundnöjdheten.

Marknad

Hyresvärdens image har en stark påverkan på kundnöjdheten och var en viktig faktor vid beslutet att utveckla en ny webbplats. Vid en sökning på Google, innan lanseringen av den nya webbplatsen i februari, hamnade Humlegården på sida 8 vid en sökning på exempelvis ”lediga lokaler”. Vid en sökning den 24 april på samma ord hamnade Humlegården istället på första sidan. Vid sökning på ”lediga lokaler Stockholm” blev resultatet första sidan och plats 3. Cirka 50 procent av nya kunder hittar Humlegården via internet eller via redan upparbetade kontakter, varför den förbättrade placeringen på Google är en viktig framgångsfaktor för att möta nya kunder och därmed för uthyrningsverksamheten.

Ytterligare en positiv effekt sedan lanseringen av den nya webbplatsen är att sökningar på Eniro, på liknande sökord, har ökat markant. Sökningar med mobila enheter utgör den största ökningen.

NKI – Humlegårdens utveckling i relation till branschen



Den genomsnittliga tiden som en kund är hyresgäst hos Humlegården är 6,7 år.

Största hyresgästerna/kvm, Östra city

- Advokatfirman Cederquist
- EQT Partners
- Catella Brand
- Hannes Snellman Advokatbyrå
- Advokatfirman Fylgia
- Pareto Securities
- Alfred Berg Asset Management
- Konjunkturinstitutet
- Gjensidige Forsikring
- Stockholms Handelskammare

Största hyresgästerna/kvm, Solna strand

- Swedbank
- Maquet Critical Care
- Cepheid
- Polismyndigheten i Stockholms Län
- Ricoh
- Cygate
- BSH Home Appliances
- Ambea
- DEKRA Industrial
- Business Center Solna Strand

Visionsbild, Stenhöga 1

UTVECKLINGSPROJEKT

13%

av Humlegårdens totala hyresvärde kommer från utvecklingsprojekt

Nyckeltal

Antal fastigheter	23
Hyresvärde, Mkr	130
Marknadsvärde, Mkr	1 214
Andel av totalt marknadsvärde, %	9
Direktavkastning, %	2,0

Våra utvecklingsprojekt

För Humlegården är utvecklingsprojekt en stor del av verksamheten. Utöver den avkastning som förvaltningen ger från driftnetto och värdeförändringar skapas avkastning också genom projektvinster via utvecklingsprojekt. Vi skapar också möjlighet att öka vårt fastighetsbestånd genom att tillföra nya fastigheter. Att arbeta med utvecklingsprojekt är därför en viktig del av vår verksamhet.

Under året har vi både avslutat och startat upp nya utvecklingsprojekt i detaljplane- och produktionsskeden.

Swedbank HQ, Sundbyberg

Under våren 2014 färdigställdes byggnationen av Swedbanks nya huvudkontor i Sundbyberg. Den 2 juni var första arbetsdagen för 2 500 medarbetare i det cirka 45 000 kvadratmeter stora huset. Byggnaden har fått stor uppmärksamhet i media för sin framstående arkitektur och höga kvalitet. Exempelvis tidningen Arkitektur (nr 5/2014) sammanfattade huset som ”Jacobsenskt harmoniskt, grandiost och välbyggt.” Att göra studiebesök hos Swedbank har varit så populärt att banken har fått utbilda speciella guider.

Byggnaden är certifierad Miljöbyggnad nivå Guld. För Humlegården och Swedbank pågår nu intrimning och optimering av de tekniska systemen. Vi räknar med att överträffa de tuffa energimål som gemensamt sattes upp när hyresavtalet tecknades. Swebank HQ tilldelades pris för Årets EU GreenBuilding vid Sweden Green Building Awards 2014.

Utveckling av Stenhöga 1, Solna

Arbetet med att utveckla nya byggrätter på fastigheten Stenhöga 1 har planenligt avslutats under året. Den nya detaljplanen medger 30 000 kvadratmeter ny bruttoarea (BTA) för kontor, 6 000 kvadratmeter ny BTA för kontor eller hotell samt 25 000 kvadratmeter ny BTA för parkeringshus.

Produktionen av det nya parkeringshuset med cirka 870 parkeringsplatser påbörjades efter sommaren. 42 platser kommer att förses med laddstolpar för elbilar, och en framtida utökning med lika många laddstolpar finns förberett. Beräknad produktionstid är cirka 18 månader. Parkeringshuset är en förberedelse för att kunna genomföra den exploatering som den nya detaljplanen medger.

Produktionen av de nya kontors- och hotellbyggnaderna kommer att påbörjas vid tecknande av hyreskontrakt.

Päronet 6, Solna

Östra halvan av fastigheten Päronet 6 i Solna strand, cirka 12 600 kvadratmeter BTA, har tomställts under året och en utveckling av byggnaden har påbörjats. I projektet ingår både invändig och utvändig renovering. Uthyrningsprocessen pågår och intresset är stort.

Österbotten 8, Stockholm

Projektet i Österbotten 8 på Birger Jarlsgatan har omfattat en genomgripande upprustning och utveckling av hela fastigheten har pågått sedan 2012 och kommer avslutas tidigt 2015. Uthyrningen har gått planenligt och vakansgraden är låg. Några av de hyresgäster som kontrakterats är Stockholms Handelskammare, LinkedIn, Jones Lang LaSalle och Scream Mediabyrå.

Riddaren 18

Skravelberget Större 20, Stockholm
Påbyggnaden på två våningar av fastigheten Skravelberget Större 20 på Birger Jarlsgatan färdigställdes i maj 2014 och advokatbyrån Synch Law flyttade in.

Riddaren 18, Stockholm
Fastigheten som ligger på Nybrogatan, och tidigare innehöll den kända Astoria-biografen, är i behov av genomgripande renovering och är därför idag helt tomställd. Arbete med att utveckla fastigheten och med mål att skapa nya attraktiva arbetsplatser (54 procent), bostäder (27 procent), butiker och restauranger (19 procent) samt en park i en ny detaljplan pågår.

Hagalund

Området är projektklassat och fastighetsfakta återfinns under våra utvecklingsprojekt. I Hagalunds företagsområde erbjuds enklare lokaler till lägre hyror. Läget är bra intill den framväxande Hagastaden och expansionen av Karolinska Institutet. Sannolikt kommer området att ändra karaktär på 5–10 års sikt med ökande hyror som följd. Närheten till Karolinska Institutet har gjort att vi satsat på att konvertera en del kontorslokaler till moderna laboratorielokaler. Området har också ett kulturutbud, med bland annat Liljevalchs konstnärsateljéer och musikstudios. Humlegården äger 21 fastigheter i området, eller drygt 70 procent av totalarean, och har en långsiktig ambition att utveckla stadsdelen. Under 2014 startade Humlegården en egen busslinje som sedan oktober går från Hagalund till Karlbergs station och Sankt Eriksplan.

Vi har under flera år studerat möjligheten att utveckla området med både bostäder och fler arbetsplatser. Arbetet har skett i dialog med Solna stad och Prästlönetillgångar, som upplåter flera av tomträtterna, och idag finns ett väl bearbetat idéförslag framtaget.

Kontakter pågår med Solna stad för att få starta detaljplanearbetet. Målet är att under 2017 starta byggnation som sedan pågår fram till cirka 2029.

Uthyrningen i Hagalund

I Hagalund har vi gjort 19 uthyrningar om drygt 7 000 kvadratmeter, vilket är mer än vad vi uppnått tidigare år. Flera kunder har flyttat inom området, vilket är ett tecken på att de trivs. I samarbete med Solna stad skapar vi lokaler för Black Sheep, en musikinriktad ungdomsverksamhet, vilket ligger i linje med vår kultursatsning i området.

Våra transaktioner

En del i Humlegårdens strategi är att köpa, utveckla och sälja fastigheter, med målet att renodla och öka våra fastighetsportföljer i de områden som är strategiska för oss. Vidare letar vi alltid efter fastigheter med stor utvecklingspotential som kan förvärvas.

Under 2014 har fokus varit förvärv i Hagalund, då vi vill öka vår fastighetsandel inför den kommande utvecklingen av området. Vi har i Hagalund förvärvat fastigheterna Volund 16 och Kassaskåpet 1, som förvärvades genom en bytesaffär med Åldermannen 2. Förvärv av Kassaskåpet 4 gjordes i slutet av 2014 med tillträde i februari 2015.

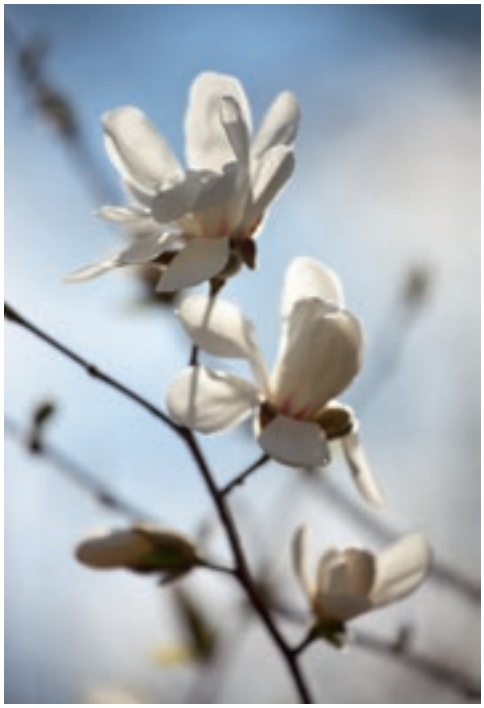
Nyckeltal

Förvärv, Mkr	44
Försäljningar, Mkr	349
Procent av portföljens marknadsvärde	3,0

Under året frånträddes även Sprängaren 8 i Sundbyberg och Stenbrottet 10 på Lidingö.

Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet har under året förflyttats från att fastställa inriktning och övergripande mål till att integreras på alla nivåer i den dagliga verksamheten.



Energieffektivisering

Det långsiktiga arbetet med energieffektivisering i befintliga fastigheter fortsätter enligt plan och vi är nu en bra bit på väg mot målet att minska energiförbrukningen med 50 procent till 2015. Kompetent driftpersonal med tydligt fokus på frågan ger goda resultat. Energieffektiviseringen har bidragit till att Humlegårdens energianvändning för värme nu ligger 57 procent under branschsnittet för lokaler, vilket få andra fastighetsbolag har lyckats med.

Målet 2014 var en sänkning av energiförbrukningen med 2 procent avseende uppvärmning och resultatet blev en minskning med 6 procent. Målet för fastighetselen var en sänkning med 1 procent och utfallet var 6 procent.

Green Fingerprint

Arbetet med Green Fingerprint, en app där hyresgästerna kan följa sin elförbrukning i realtid, har fortsatt och under 2014 har drygt 60 kunder varit anslutna. Genom djupintervjuer med olika hyresgäster har en vidareutveckling av appen skett.

I en särskild mätning med kunder som har Green Fingerprint framgår att de är mer nöjda än övriga kunder. För fastigheter med kunder anslutna till Green Fingerprint ökade NKI från 79 till 84 vilket är i nivå med de företag som har högst NKI i Fastighetsbarometern.

Genom att ytterligare utveckla nyttan för kunderna med Green Fingerprint kan vi öka betyget inom nytänkande.

NKI Green Fingerprint

	2014	2013	2012
NKI	84	79	76
Miljö	79	77	51
Image	83	81	79
Nytänkande	73	75	75

Årsuppföljningen för 2014 visar vidare att 73 procent av våra kunder har gjort en besparing, och för genomsnittet är besparingen 3 procent. Till största del har dessa besparingar skett genom ett förändrat beteende.

De hyresgäster som anslutit sig till Green Fingerprint har fått möjlighet att rösta på olika miljöprojekt till vilka de kan donera sin ekonomiska besparing. För 2014 bestämdes att donationen ska gå till ett regnskogsprojekt. Humlegården har därför valt att samarbeta med WWF som stödjer flera olika projekt för att rädda världens utrotningshotade regnskogar.

Forskningsprojekt

Fram till 2016 kommer fyra forskare från Mälardalens högskola i Västerås och University of Richmond i Virginia följa vidareutvecklingen och användningen av Green Fingerprint. Forskargruppen har erhållit medel från Energimyndigheten med uppdrag att dra lärdom om hur gröna e-tjänster kan utvecklas och användas inom fastighetsbranschen.

Projektet bygger på besök hos, och intervjuer av, hyresgäster som är anslutna till Green Fingerprint. Utifrån det vill forskargruppen förstå Humlegårdens interaktion med hyresgästerna. Forskningsprojektet undersöker två delar, där den ena handlar om vilket värde Green Fingerprint adderar till Humlegårdens medarbetare och hyresgäster och den andra delen handlar om hur appen bidrar till en högre miljömedvetenhet hos hyresgästerna.

GreenBuilding Awards

Under året har Humlegården erhållit två större utmärkelser för projekt där energieffektivisering varit i fokus. I april tilldelades vi pris för uppnådd energibesparing i kategorin ombyggnadsprojekt vid The GreenBuilding Award 2014 i Frankfurt, för fastigheten Ugnen 7. Vid ombyggnationen av fastigheten installerades bland annat ett nytt ventilationssystem med hög värmeåtervinning samt nya fönster vilket ledde till en total energibesparing om 63,7 procent.

Swedbank HQ tilldelades pris för Årets EU GreenBuilding vid Sweden GreenBuilding Awards 2014 för sin höga ambition och en uppnådd energibesparing om 55,7 procent mot BBR-kraven (Boverkets Byggregler). Projektet visar att det är möjligt att kombinera hög miljöprestanda med framstående arkitektur.

Stockholms första elbuss

Hållbarhetsfrågorna blir mer och mer integrerade i vår affärsmodell. Ett tydligt exempel är Stockholms första elbuss som sedan slutet av mars trafikerar sträckan Hagalund–Karlbergs station–Sankt Eriksplan under rusningstrafik.

Hagalund är ett område som saknar spårbunden kollektivtrafik och har relativt stora vakanser. För att minska vakanserna samt möjliggöra för våra hyresgäster och deras besökare att på ett miljövänligt sätt ta sig till och från området startade vi därför en egen busslinje. Genom att vi valde en klimatsmart elbuss som laddas med el från förnybara energikällor blir det totala utsläppet i princip noll.

Laddstolpar för elbilar

Efterfrågan på elbilar har ökat kraftigt i Sverige, och därmed har också efterfrågan på möjligheter att ladda elbilar under arbetstid ökat. En inventering av våra garage har utförts under året, och vi kan nu erbjuda våra hyresgäster möjlighet att ladda elbilar i samtliga garage. Detta är ytterligare exempel på hur hållbarhetsarbetet blir en integrerad del i vår verksamhet. Utvecklingen av laddstolpar och möjligheten till individuell mätning går snabbt framåt och vi kommer att följa denna utveckling noga under kommande år.

NKI och miljö

Årets NKI-resultat visar att kunderna uppfattar Humlegården som ett ansvarstagande företag avseende miljö. Resultatet för parametern Miljöhänsyn har ökat med sju enheter och innebär att Humlegården har det högsta betyget av alla deltagare i undersökningen.
I de fastigheter där hyresgästerna är anslutna till Green Fingerprint är NKI ännu högre.

Medarbetare

Arbete med prestationsstyrning utifrån mål och värderingar ger resultat, vilket årets medarbetarundersökning tydligt visar. Humlegården har engagerade medarbetare, ett gott arbetsklimat och vi anses vara ett attraktivt företag att arbeta i.

Fortsatt bra värden i vår medarbetarundersökning

Medarbetarundersökningar genomförs varje år och mäter tre indexområden. Sammantaget visar resultatet på höga värden i jämförelse med genomsnittet för svenska företag.

I medarbetarundersökningen mäts företagets attraktivitet bland medarbetarna. Detta visar att Humlegården har en mycket hög attraktivitet jämfört med andra arbetsgivare och de flesta medarbetare kan rekommendera företaget som arbetsplats. En av anledningarna är att man upplever att företaget leds bra och att deras chefer visar respekt och föregår med gott exempel.

Nöjd medarbetarindex mäter arbetsklimatet och visar att medarbetarna upplever att företaget leds bra, att de kan påverka sin arbetssituation, får tillräckligt med information från sin närmaste chef och att de får den kompetensutveckling som behövs för att klara arbetet.

Ledarskapsindex mäter bland annat hur arbetsgrupper leds, om det finns tydlighet i vad som förväntas av medarbetaren, om denne känner sig respekterad av sin närmaste chef samt om regelbunden uppföljning sker. Nedgången inom området gör att vi kommer att fokusera på att tydliggöra individuella mål kopplade till företagets övergripande mål, och säkerställa att alla har rätt förutsättningar att kunna nå målen. Vi kommer också att utvärdera prestation mer kontinuerligt.

Engagemangsindex mäter tydlighet och energi. Humlegårdens medarbetare upplever stolthet, motivation och energi, och att de har ett meningsfullt och inspirerande arbete. Medarbetarna kan identifiera sig med företagets värderingar och upplever att alla har gruppmål som stödjer företagets övergripande mål.

Avseende hållbarhet upplever alla medarbetare att Humlegården tar ansvar för klimat och miljöfrågor.

Jämställdhet

Att Humlegården är en jämställd arbetsplats är en fortsatt viktig fråga. Under 2014 har ett antal rekryteringar genomförts som bland annat inneburit att företagets ledningsgrupp från och med 2015 består av fyra kvinnor och fem män, vilket är en stor förändring och ett steg i rätt riktning. Vi har som mål att båda könen ska vara representerade bland slutkandidaterna i rekryteringsprocessen inom alla våra yrkeskategorier. En annan del i jämställdhetsarbetet är strävan efter en jämn könsfördelning mellan män och kvinnor i chefsbefattningar. Vid ingången av 2015 har detta förbättrats – 54 (42) procent på chefsnivå är kvinnor och 46 (58) procent är män.

Hälsa och arbetsmiljö

En arbetsmiljödelegering sker för att säkerställa att arbetsmiljön för alla medarbetare beaktas på ett tillfredställande sätt. Arbetsmiljödelegering utgår från vd och delegeras till personalledande chefer.

Alla medarbetare får som löneförmån en sjukvårdsförsäkring som vid behov snabbt ger möjlighet till privat vårdgivare. Försäkringen omfattar också sjukvårdsrådgivning, personligt samtalsstöd och förebyggande hälsotjänster som bland annat består av hälsoprofil och hälso-

Indexområden	2014	2013	Benchmark*
Nöjd medarbetarindex	94	95	84
Ledarskapsindex	70	73	72
Engagemangsindex	83	83	77

Medarbetarundersökning genomförs i samarbete med företaget Netsurvey som ingår i Wise Group AB.
*Benchmark baserar sig på data från 2010–2014 och innehåller 350 000 svar från 135 olika företag.

program för att sluta röka, stressa mindre och få en sundare livsstil.

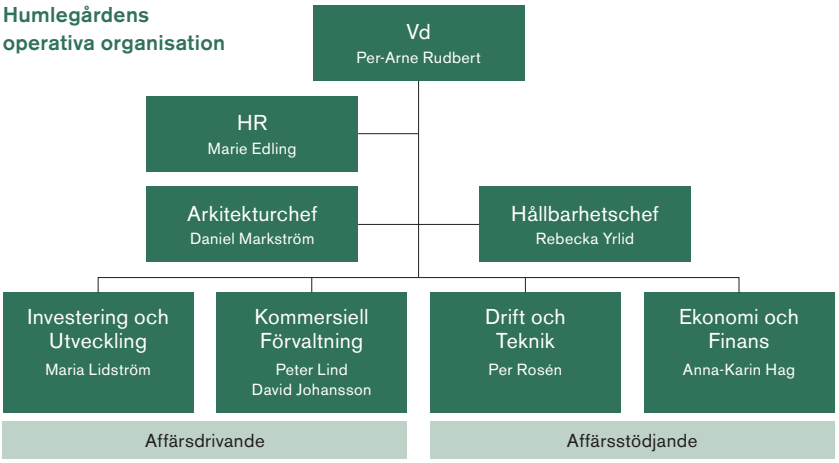
Att ha god hälsa och en bra arbetsmiljö är viktiga förutsättningar för medarbetarens prestation, därför utvärderas detta i Performance Management-samtalen och i den årliga medarbetarundersökningen.

Det finns en direkt korrelation mellan friskvård, effektivitet och sammanhållning på arbetsplatsen. Humlegården erbjuder alla medarbetare ett generöst friskvårdsbidrag, massage, och gemensamma aktiviteter i form av löpning och promenadgrupper.

Ersättning

Ersättning för våra medarbetare utgörs av lön samt möjlighet till rörlig ersättning, för ett fåtal högst tre månader, men för de allra flesta en månad, kopplat till företagets resultat. Rörlig ersättning utgår inte till vd.

Humlegårdens operativa organisation

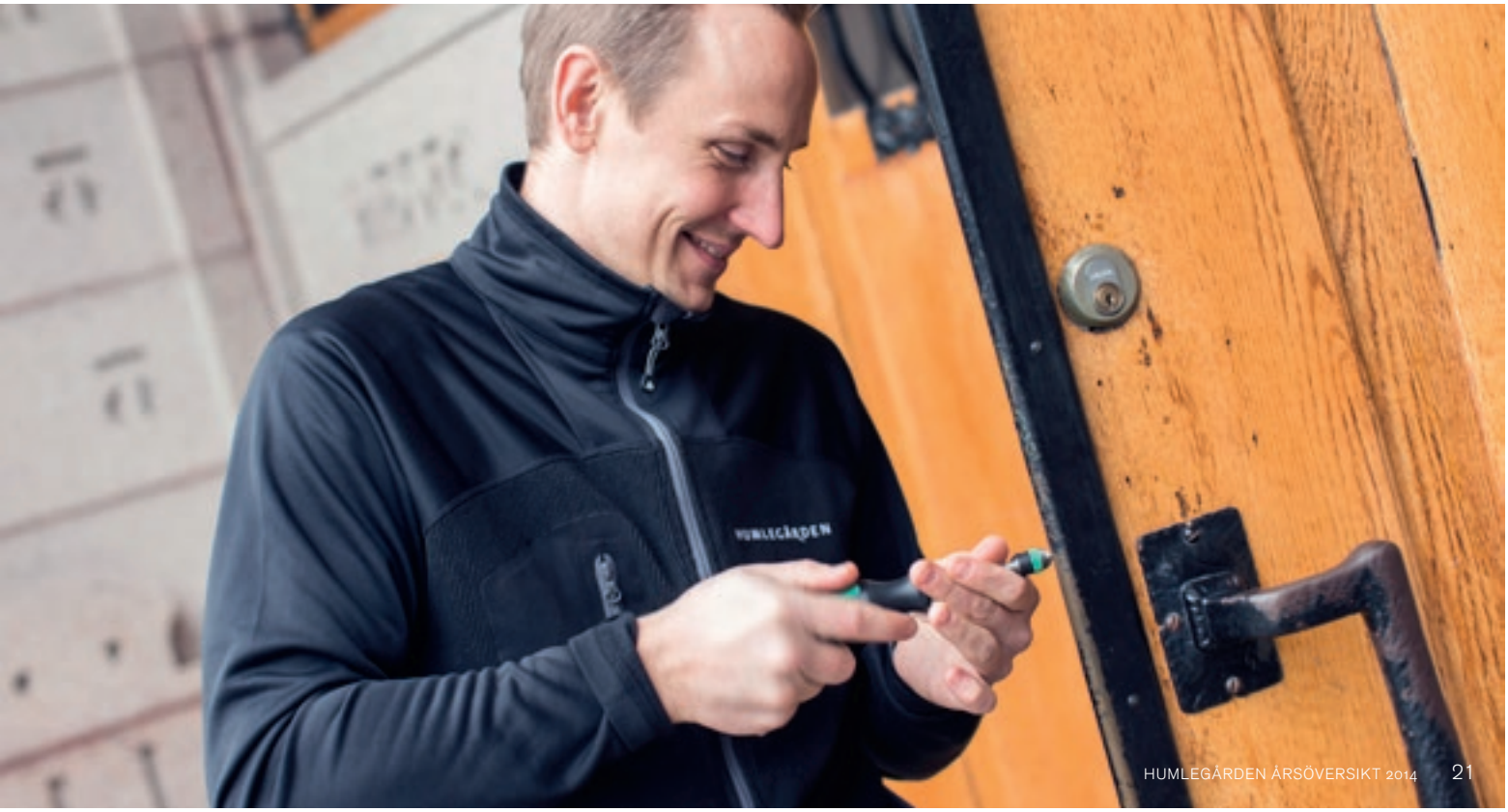


Medarbetarstatistik

Medarbetare	2014	2013
Tillsvidareanställda, totalt	81	78
varav män	48	48
varav kvinnor	33	30

Åldersintervall alla medarbetare	2014	2013
0–30 år	6	7
31–40 år	18	18
41–50 år	31	26
51–60 år	18	20
61–	8	7
Medelålder kvinnor, år	43,3	41,2
Medelålder män, år	47,8	48,1

Sjukfrånvaro	2014	2013
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid, %	2,4	3,2



Våra risker

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av osäkerhet kopplad till risken att verksamheten inte utvecklas som planerat. Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa dessa risker.

Bland osäkerhetsfaktorer för ett företag verksamt inom fastighetsmarknaden bedömer vi att följande områden är de mest centrala:

1. Risker i utvecklingsprojekt
2. Värdet på fastigheterna
3. Risker i förvaltningen
4. Finansieringsrisk
5. Miljö och hållbarhet

Risker i utvecklingsprojekt

Riskerna kan främst delas upp i risk för att projekten inte blir uthyrda efter genomförd förädling och risker i själva byggprocessen.

Humlegården genomför två former av utvecklingsprojekt, dels där uthyrning sker före projektstart, dels där kunder saknas när projektstart sker. I det första fallet finns ingen hyresrisk, utan risken är begränsad till tidplan och kostnad för byggnation. I det andra fallet finns förutom riskerna beskrivna i första fallet även risken att hyresintäkterna inte blir som förväntat.

Humlegården hanterar dessa risker genom att internt ha hög kompetens i att genomföra utvecklingsprojekt, väl-utvecklade interna styrningsrutiner och kalkylmodeller för att bedöma projekt-risker. Byggnationen av de större projekten genomförs med Construction Management (CM) som ger ökad styrning och kostnadskontroll.

Totalt investerades under året 499 (732) Mkr i ny-, till- och ombyggnad av fastigheterna. 2015 bedöms 588 Mkr komma att investeras. Aktuella utvecklingsprojekt beskrivs på sidorna 16–17.

Värdet på fastigheterna

Humlegårdens ägaruppdrag är att vara en långsiktig fastighetsägare. Därför är viktigt att trygga fastighetsportföljens långsiktiga värdeutveckling. Humlegårdens bestånd är därför beläget i attraktiva lägen i stockholmsregionen där det över lång tid har varit stark ekonomisk tillväxt. En annan viktig faktor är att finnas på en marknad där transaktionsmarknaden är likvid, vilket den är i stockholmsregionen.

Samtliga fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt av värderingsföretaget CBRE. Värderingarna görs både med användning av ortspriser och fastigheternas kassaflöden. Inom det osäkerhetsintervall som anges i varje värdering har Humlegården liksom tidigare år valt att lägga sig mitt i intervallet.

De externa värderingar som gjordes vid årsskiftet visade ett sammanlagt marknadsvärde på 13 247 (12 526) Mkr.

Marknadsvärdet på samtliga fastigheter, rensat för gjorda investeringar, har ökat med 4,2 (0,5) procent.

Risker i förvaltningen

Avkastningen från förvaltningen påverkas främst av förändringar i hyresintäkter och fastighetskostnader.

Hyresintäkter

Merparten av Humlegårdens lokaler är uthyrda. Vakanta lokaler kan sägas utgöra både en möjlighet och en risk.

Under året har Humlegården, med gott resultat, fokuserat på att minska vakanser i beståndet och i december 2014 uppgick den ekonomiska vakansgraden exklusive utvecklingsprojekt till 5,4 (8,3) procent.

För att behålla hyresgäster arbetar Humlegården långsiktigt och strukturerat med att ha goda relationer med sina hyresgäster. Det återspeglar sig i att hyresgästerna väljer att ha långa kontrakt och Humlegården har ett högt NKI i de årliga mätningarna.

Fastighetskostnader

De löpande driftkostnaderna består till största delen av taxebundna kostnader som värme, el och vatten. Därtill tillkommer underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för personal och uthyrning.

Humlegården har under en följd av år arbetat med att sänka energiförbrukningen, vilket medfört såväl lägre kostnader som mindre miljöpåverkan.

Finansieringsrisk

Den största enskilda kostnadsposten i Humlegården är räntekostnaden. Inom finansieringsområdet bedöms de största riskerna vara refinansieringsrisken och

Förändring av avkastningskrav med	+0,25	+0,50	+0,75	+1,00
Värdepåverkan, %	–4	–8	–12	–16
Värdepåverkan, Mkr	–588	–1 126	–1 620	–2 067
Förändring av avkastningskrav med	**–0,25**	**–0,50**	**–0,75**	**–1,00**
Värdepåverkan, %	5	10	16	23
Värdepåverkan, Mkr	648	1 364	2 162	3 056

Risk	Förändring	Påverkan	Åtgärd
Driftnetto	Minskning med 5%	–670 Mkr, –5,1%	Öka intäkter, minska kostnader
Långsiktig vakans	Ökning med 2%	–288 MKr, –2,2%	Minska vakanserna
Finansiering	Ränteökning med 1% (momentant 1 jan 2015)	–6,6 Mkr år 2015	Bunden ränta 91% av total upplåning

ränterisken. Risken för refinansiering innebär att lån som förfaller till betalning inte kan omförhandlas till attraktiva villkor. Genom en spridd förfallostruktur och att omförhandlingar genomförs i god tid kan risken hanteras. Även genom goda och långsiktiga bankrelationer samt genom att måna om goda nyckeltal kan risken minimeras.

Ränterisken innebär att stigande nominella räntor slår igenom i form av högre räntekostnader. Genom avtal om ränteswappar med fast ränta har risken för att kommande räntehöjningar slår igenom på resultatet hanterats.

Humlegårdens externa låneskuld var vid årsskiftet 7 393 (7 326) Mkr. Finansieringen har delats upp i olika delar, med olika lånevillkor och skilda förfallotidpunkter.

Genomsnittlig återstående kapitalbindning på låneskulden är 2,3 (1,9) år. Den största delen om totalt 4 316 Mkr utgörs av hypoteksbelåning med pantbrev i fastigheter som säkerhet, som förfaller vid tre olika tidpunkter:

- 1 805 Mkr förfaller i juni 2016.
- 1 514 Mkr förfaller i juni 2017.
- 997 Mkr förfaller i juni 2018.

I samband med förvärv av fastigheter i Solna 2012 avtalades om en säljarfinansiering om 1 736 Mkr till fast ränta med en löptid om fem år. Dessa lån förfaller i juni 2018.

Återstående del av finansieringen består av ett ramavtal med en svensk bank med ett kreditlöfte om 2 187 Mkr. Utnyttjad del av kreditlöftet var vid årsskiftet 1 341 Mkr. Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheter upp till utnyttjat lånebelopp. Återstående löptid på lånen inom ramavtalet är till oktober 2016.

Räntesäkringar har gjorts i form av räntederivat (swappar) med en sammanlagd volym om 5 000 Mkr. Under hösten 2014 har en förlängning av löptiden gjorts för 60 procent av swapvolymen vilket medfört att den genomsnittliga återstående räntebindningen är 5,4 (4,2) år.

Miljö och hållbarhet

Humlegården är miljöcertifierat enligt ISO 14001. Hur vi bedriver miljöarbetet behandlas i ett särskilt avsnitt i årsöversikten, sidan 18–19.

EXTERN LÅNESKULD, 2014-12-31

Aktuell extern låneskuld, Mkr	7 393
Total kreditram, Mkr	8 239
Genomsnittlig ränta, %	3,1
Räntebindning, år	5,4
Kapitalbindning, år	2,3

Motpart	Hypotekslån		Säljarfinansiering		Ramavtal	
Aktuell skuld, Mkr		4 316		1 736		1 341
Fördelning, %		58		23		19
Kapitalbindning	**< 1 år**	**< 2 år**	**< 3 år**	**< 4 år**	**< 5 år**	**< 7 år**
Belopp, Mkr		3 146	3 250	997		
Fördelning, %		43	44	13		
Räntebindning	**< 1 år**	**< 2 år**	**< 3 år**	**< 4 år**	**< 5 år**	**< 7 år**
Belopp, Mkr	657		1 736	0		5 000
Fördelning, %	9		23			68

Styrelse

Anders Grånäs
Född 1966
Vd Dalarnas Försäkringsbolag.
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2013.

Utbildning: Civilingenjör i teknisk fysik, Uppsala universitet, MBA, Stanford University.

Övriga engagemang:
Styrelseordförande: Länsförsäkringar PE Holding AB. Styrelseledamot: Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag.

Anna-Greta Lundh
Född 1955
Vd Länsförsäkringar Södermanland.
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2009.

Utbildning: Ekonomiutbildning samt systemvetenskap, Stockholms universitet.

Övriga engagemang:
Styrelseledamot: Almi Invest Östra Mellansverige, Eskilstuna-Kuriren. Medlem: Länsstyrelsen Sörmlands insynsråd.

Cecilia Ardström
Född 1965
Finansdirektör och chef för kapitalförvaltningen på Länsförsäkringar AB.
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2012.

Utbildning: Nationalekonomi, Göteborgs handelshögskola.

Övriga engagemang:
Styrelseledamot: Länsbörsen, Svensk Export Kredit AB (SEK), Länsförsäkringar Fondförvaltning.

Sten Lundqvist
Född 1950
Vd Länsförsäkringar Älvsborg.
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2013.

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet.

Övriga engagemang:
Styrelseledamot: West Sweden Aviation AB Företagsledning.

Tomas Eriksson
Född 1960
Regionchef på Peab, Fastighetsutveckling AB.
Styrelseordförande i Humlegården sedan 2013.

Utbildning: Marknadsekonom.

Övriga engagemang:
Styrelseordförande: Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Jämtland AB, Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter Aktiebolag, Länsförsäkringar Jämtland, Blästervallen Fastighets AB, Åre Sadeln Invest AB, Logen 6 Fastighets AB. Styrelseledamot: Skiab Invest AB, Stadsliden Utveckling AB. Styrelsesuppleant: Ljusta Projektutveckling AB, Active Rehab i Östersund AB.

Peter Lindgren
Född 1959
Vd HSB Östergötland.
Styrelseledamot i Humlegården sedan 2012.

Utbildning: Civilekonom, Örebro universitet.

Övriga engagemang:
Styrelseledamot: HSB Riksförbund, HSB Projekt Partner AB, Östgöta Brandstodsbolag Kapitalförvaltning AB. Vice ordförande: Länsförsäkringar Östgöta. Styrelsesuppleant: Intressentföreningen Kvalitetsutveckling (SIQ).

Företagsledning

Maria Lidström
Född 1972
Chef Investering och Utveckling, anställd sedan 2010.

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, Luleå Tekniska högskola.

Per-Arne Rudbert
Född 1954
Vd, anställd sedan 1999.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm, Management Development Program (MDP), Harvard Business School, USA.

Övriga engagemang:
Ordförande Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm.

Anna-Karin Hag
Född 1973
Ekonomi- och finanschef, anställd sedan 2015.

Utbildning: Ekonomie magister, Stockholms universitet.

Per Rosén
Född 1961
Chef Drift och Teknik, anställd sedan 1996.

Utbildning: Driftteknikер, Högskolan Västerås, Sjöingenjör, KTH.

Daniel Markström
Född 1972
Arkitekturchef, anställd sedan 2007.

Utbildning: Arkitekt-examen, KTH

Rebecka Yrlid
Född 1973
Hållbarhetschef, anställd sedan 2008.

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten, KTH, Civilingenjörsprogrammet, Handelshögskolan Stockholm, Sustainable Urban Systems, KTH Executive School.

David Johansson
Född 1972
Fastighetschef, anställd sedan 2005.

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten, KTH, Civilingenjörsprogrammet, Handelshögskolan Stockholm.

Marie Edling
Född 1971
Personalchef, anställd sedan 2013.

Utbildning: Personal-vetarlinjen, Stockholms universitet.

Peter Lind
Född 1970
Fastighetschef, anställd sedan 2003.

Utbildning: Fastighets-ekonomi, Byggnadsadministration, KTH, Ingenjörs-examen, KTH.

Räkenskaper

Resultaträkning

Summerade resultaträkningar 31 dec 2014, Tkr	Humlegården Holding AB I	Humlegården Holding AB II	Humlegården Holding AB III	Summa 2014	Summa 2013
RÖRELSENS INTÄKTER M M					
Summa intäkter	**361 483**	**385 540**	**110 970**	**857 993**	**750 118**
RÖRELSEKOSTNADER					
Fastighetsdrift	–41 820	–36 140	–24 863	–102 823	–90 071
Reparation, underhåll	–29 955	–36 167	–12 736	–78 858	–68 606
Fastighetsskatt, markavgifter	–37 234	–23 135	–7 985	–68 354	–68 350
Förvaltning och uthyrning	–22 522	–24 926	–11 492	–58 940	–55 092
Summa fastighetskostnader	**–131 531**	**–120 368**	**–57 076**	**–308 975**	**–282 119**
Driftnetto	**229 952**	**265 172**	**53 894**	**549 018**	**467 999**
Avskrivning inventarier	–2 803	–417	–821	–4 041	–4 001
Central administration och extern förvaltning	–3 905	–8 785	–5 965	–18 655	–14 374
Rörelseresultat	**223 244**	**255 970**	**47 108**	**526 322**	**449 624**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Utdelning					23 267
Realiserade värdeökningar			926	926	48 867
Finansiella intäkter	610	8 214	1 641	10 465	3 592
Finansiella kostnader	–114 879	–121 175	–16 442	–252 496	–255 891
Summa finansiella poster	**–114 269**	**–112 961**	**–13 875**	**–241 105**	**–180 165**
Förvaltningsresultat	**108 975**	**143 009**	**33 233**	**285 217**	**269 459**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–51 798	519 212	26 390	493 804	45 093
Värdeförändringar derivat	–185 500	–185 587		–371 087	45 528
Resultat före skatt	**–128 323**	**476 634**	**59 623**	**407 934**	**360 080**
Skatt	20 138	–100 158	–9 078	–89 098	–76 160
Årets resultat	**–108 185**	**376 476**	**50 545**	**318 836**	**283 920**
Omvärdering av pensionsskuld	–8 554			–8 554	3 460
ÅRETS TOTALRESULTAT	**–116 739**	**376 476**	**50 545**	**310 282**	**287 380**
Årets resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	–116 739	376 476	50 489	310 226	287 375
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	56	56	5

Balansräkning

Summerade balansräkningar 31 dec 2014, Tkr	Humlegården Holding AB I	Humlegården Holding AB II	Humlegården Holding AB III	Summa 2014	Summa 2013
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheter	5 830 000	6 112 000	1 305 230	13 247 230	12 194 162
Inventarier	11 023	1 769	3 147	15 939	20 350
Övriga tillgångar		170 000	12 000	182 000	105 528
Summa	**5 841 023**	**6 283 769**	**1 320 377**	**13 445 169**	**12 320 040**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	179 806	81 288	36 225	297 319	300 398
Tillgångar som innehas för försäljning					337 926
Bank	77 942	56 042	41 656	175 640	158 180
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 098 771**	**6 421 099**	**1 398 258**	**13 918 128**	**13 116 544**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Summa eget kapital	**2 179 348**	**2 250 495**	**861 752**	**5 291 595**	**4 980 613**
Minoritetsintresse			3 703	3 703	3 759
Avsättningar					
Uppskjuten skatt	210 846	239 302	47 509	497 657	407 953
Derivat	162 736	162 823	–	325 559	–
Övriga avsättningar	67 749	–	76	67 825	–
Summa	**441 331**	**402 125**	**47 585**	**891 041**	**407 953**
Långfristiga skulder					
Lån	3 335 793	3 619 400	438 000	7 393 193	7 325 938
Kortfristiga skulder					
Övriga skulder	142 299	149 079	47 218	338 596	344 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**6 098 771**	**6 421 099**	**1 398 258**	**13 918 128**	**13 116 544**

Fastighetsförteckning

Fastighet	Bostäder	Kontor	Butik	Restaurang	Lager	Industri	Övrigt	Totalt
Apelsinen 5	0	15 734	0	1 007	3 008	593	0	**20 342**
Aprikosen 3	0	17 241	0	405	2 803	0	1 080	**21 529**
Blasieholmen 24	0	4 062	0	0	306	0	0	**4 368**
Blasieholmen 55	0	8 291	0	209	78	0	0	**8 578**
Cirkusängen 6	0	35 291	0	0	0	0	0	**35 291**
Gelbgjutaren 3	0	1 082	0	0	0	470	0	**1 552**
Gelbgjutaren 4	0	1 650	0	0	439	224	0	**2 313**
Gelbgjutaren 10	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Gelbgjutaren 13	0	970	49	0	152	3 055	0	**4 226**
Gelbgjutaren 14	0	2 996	0	345	875	0	0	**4 216**
Gelbgjutaren 17	0	4 122	440	0	2 548	0	0	**7 110**
Humlegården 60	0	7 604	1 956	0	541	0	0	**10 101**
Härden 15	0	21 556	0	48	348	0	0	**21 952**
Instrumentet 2	0	2 035	0	0	578	811	0	**3 424**
Instrumentet 5	0	2 583	0	0	2 162	0	0	**4 745**
Kassaskåpet 1	0	540	0	0	0	0	0	**540**
Kassaskåpet 2	0	0	0	0	0	1 100	0	**1 100**
Kassaskåpet 9	0	1 099	0	0	535	343	0	**1 977**
Kassaskåpet 10	0	1 350	0	0	42	917	0	**2 309**
Kassaskåpet 15	0	985	0	0	724	665	4 127	**6 501**
Kassaskåpet 16	0	6 030	1 227	0	1 530	643	0	**9 430**
Kåkenhusen 25	0	8 064	3 120	173	627	0	0	**11 984**
Käpplingeholmen 3	0	3 575	0	0	149	0	0	**3 724**
Mjölner 4	0	3 583	0	0	38	0	0	**3 621**
Päronet 6	0	14 971	424	162	4 496	0	0	**20 053**
Riddaren 17	0	5 464	2 029	0	164	0	0	**7 657**
Riddaren 18	0	3 355	1 270	301	0	0	0	**4 926**
Sandhagen 9	0	4 464	655	376	97	0	0	**5 592**
Skravelberget Större 20	0	4 945	979	0	99	0	0	**6 023**
Smultronet 2	0	27 684	998	413	5 992	0	945	**36 032**
Sparbössan 1	803	8 263	1 864	259	550	0	0	**11 739**
Stenhöga 1	0	22 981	0	1 000	6 012	36 309	530	**66 832**
Styrpinnen 19	0	5 820	847	0	115	0	0	**6 782**
Styrpinnen 20	0	2 276	0	0	13	0	2 531	**4 820**
Styrpinnen 22	0	3 874	437	496	217	0	0	**5 024**
Terminalen 2	0	13 480	0	580	953	0	0	**15 013**
Ugnen 3	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Ugnen 4	0	6 155	0	0	1 369	625	0	**8 149**
Ugnen 7	0	2 951	239	349	741	0	0	**4 280**
Volund 11	0	0	0	0	1 265	664	0	**1 929**
Volund 16	0	0	0	0	0	3 280	0	**3 280**
Åldermannen 1	0	900	0	0	0	0	12	**912**
Österbotten 7	0	1 958	0	0	238	0	0	**2 196**
Österbotten 8	0	5 591	508	0	230	0	0	**6 329**
Österbotten 18	0	2 827	1 316	0	152	0	0	**4 295**
Summa	**803**	**288 402**	**18 358**	**6 123**	**40 186**	**49 699**	**9 225**	**412 796**

Inköpsår	Nybyggnadsår	Större om-/tillbyggnadsår	Taxeringsvärde	Område
2012	1970	2006	205 400 000	Solna Strand
2012	1972	1996, 2004–2007	181 000 000	Solna Strand
2008	1979		179 000 000	Östra city
2005	1898, 1908	2005–2007	470 000 000	Östra city
2012	2014		7 000 000	Solna Strand
2007	1946		5 805 000	Projekt
2010	1945		11 380 000	Projekt
2007	–		691 000	Projekt
2012	1947		10 183 000	Projekt
2007	1930		20 594 000	Projekt
2007	1959		29 764 000	Projekt
1999	1883, 1963	1970–talet	336 000 000	Östra city
2011	1965, 2002	2011	507 000 000	Hagastaden
2008	1943, 1956		11 369 000	Projekt
2008	1942		12 827 000	Projekt
2014	1943		2 201 000	Projekt
2009	1955		4 445 000	Projekt
2008	1945		7 520 000	Projekt
2008	1988		14 376 000	Projekt
2008	1945		25 559 000	Projekt
2008	1939		41 776 000	Projekt
1999	1983		542 000 000	Östra city
1999	1880	1938, 1973	178 000 000	Östra city
2010	1991		20 245 000	Projekt
2010	1951, 1960		184 985 000	Projekt
1999	1912		215 000 000	Östra city
1999	1873		120 000 000	Projekt
2004	1989	2005	67 400 000	Övrigt
2008	1963	2014	317 000 000	Östra city
2012	1963	1996, 2004–2007	290 600 000	Solna Strand
1999	1907	2007	386 800 000	Östra city
2012	1972	1988, 2005–2007	279 132 000	Solna Strand
2007	1881, 1989	2011	334 200 000	Östra city
1999	1928	1964	0	Östra city
2008	1941	2010	315 000 000	Östra city
2010	1987		99 800 000	Övrigt
2010	1945		2 065 000	Projekt
2005	1971	2006	57 000 000	Projekt
2010	1986	2012	21 800 000	Projekt
2011	1940		5 274 000	Projekt
2014	1940		8 405 000	Projekt
2012	1902		4 387 000	Projekt
2005	1912	2007	66 000 000	Östra city
1999	1902	1999–2002, 2013	244 000 000	Östra city
1999	1910		148 000 000	Östra city
			5 990 983 000	

Nyckeltal

Fem år i sammandrag, Tkr	Utfall 2014	Utfall 2013	Utfall 2012	Utfall 2011	Utfall 2010
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Fastigheter area, kvm	412 796	396 000	396 000	304 500	275 500
Fastigheter antal	45	46	45	43	39
Fastigheter marknadsvärde	13 247 230	12 526 720	11 731 160	9 689 700	8 546 300
Ekonomisk vakansgrad exklusive projekt, %	5,4	8,3	12,7	9,3	11,7
Hyresintäkter	854 092	734 180	623 066	560 299	490 681
Driftnetto	552 004	469 229	408 733	375 159	324 207
Direktavkastning, %	4,5	4,0	4,0	4,2	3,9
Överskottsgrad, %	63,5	61,9	65,6	66,9	66,1
Investeringsverksamheten					
Transaktioner, underliggande värde tillträdda förvärv	43 900	0	2 684 000	794 500	466 000
Transaktioner, underliggande värde tillträdda försäljningar	349 400	0	1 178 000	0	150 000
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	499 570	732 619	466 160	164 000	172 440
Finansrelaterade nyckeltal					
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,1	3,3	3,9	3,1
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	5,4	4,2	3,8	0,3	0,1
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,3	1,9	2,8	2,1	3,3
Räntetäckningsgrad	2,3	2,0	2,0	2,2	2,3
Belåningsgrad, %	55,8	58,4	58,7	52,7	49,9
Skuldsättningsgrad	1,4	2,3	2,3	1,9	1,6
Soliditet, synlig, %	38,0	38,0	26,9	31,0	34,7
Soliditet, justerad med hänsyn till övervärden, %	38,0	38,0	38,3	44,2	39,2
Eget kapital	5 291 595	4 980 613	2 943 985	2 760 180	2 720 744
Avkastning på eget kapital	6,0	5,8	5,2	1,6	4,9
Substansvärde	5 629 000	4 936 000	4 572 000	4 274 000	3 956 000
Förändring substansvärdet, %	14,0	8,0	7,0	8,0	8,0

Bolaget redovisar sedan 2014 enligt IFRS. Nyckeltal för 2013 och 2014 är enligt dessa principer. Övriga är enligt gamla redovisningsprinciper.

Definitioner

Area, kvadratmeter
Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser på balansdagen.

Avkastning på eget kapital
Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärden på balansdagen.

Direktavkastning, %
Driftnettot i procent av fastigheternas kapitalvägda tidsviktade marknadsvärde.

Driftnetto
Intäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, fastighetsskatt, tomträttsavgäld samt uthyrnings- och fastighetsägarkostnader.

Ekonomisk vakansgrad, %
Bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler i procent av totalt hyresvärde.

Genomsnittlig ränta, %
Genomsnittlig räntesats på de externa lånen på balansdagen.

Hyresintäkter
Debiterad hyra inklusive tillägg och hyresrabatter.

Hyresvärde, Mkr
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler plus hyresrabatter och hyresförluster.

Ägarstruktur

ÄGARFÖRTECKNING HUMLEGÅRDEN HOLDING I–III AB

Länsförsäkringsbolag	Aktieägare 2014-12-31	Ägarandel, %	Organisationsnummer
Älvsborg	Länsförsäkringar Älvsborg Förvaltning AB	15,7	556664–7136
Dalarna	Dalarnas Försäkringsbolag Förvaltningsaktiebolag	11,2	556683–6044
Länsförsäkringar Sak	Länsförsäkringar Sak Fastighets AB	8,6	556683–6416
Bergslagen	Länsförsäkringar Bergslagen Fastigheter AB	7,7	556683–5855
Östgöta	Östgöta Brand Fastighet AB	6,8	556666–1111
Södermanland	Strimlusen Förvaltnings AB	6,3	556683–5905
Göteborg och Bohuslän	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB	6,3	556683–5897
Jönköping	Länet Förvaltning i Jönköping AB	5,9	556683–5871
Kalmar	LFK Finans AB	5,1	556661–7907
Uppsala	Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	3,8	556683–4023
Halland	Länsförsäkringar Halland Förvaltningsaktiebolag	3,8	556596–0837
Länsförsäkringar Göinge–Kristianstad	AB Tivoliparken	3,8	556684–8247
Jämtland	Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter AB	2,8	556660–2537
Skåne	Länshem AB	2,8	556364–3781
Västernorrland	Fastighetsförvaltningsbolaget Gården 35 AB	2,4	556683–4031
Blekinge	BLF Fastighet AB	2,2	556683–4007
Kronoberg	Länsgården AB	1,6	556683–4015
Gotland	Humlegården Gotland AB	1,5	556676–2687
Norrbotten	LF Norrbotten Holding AB	0,9	556656–7755
Värmland	Länsförsäkringar Värmland Aktieförvaltning AB	0,7	556763–7250
Totalt		**100,0**	

Marknadsvärde fastigheter
Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, förutsatt att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Projektfastighet
Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats.

Räntetäckningsgrad
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader plus räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Soliditet
Eget kapital vid årets slut i förhållande till totala tillgångar.

Substansvärde, Mkr
Eget kapital i balansräkningen plus återläggning av den del av bokförda latenta skatter som inte bedöms utgöra rabatt till köparen vid fastighetsförsäljningar plus återläggning av verkligt värde på räntederivat. Definitionen följer den europeiska fastighetsägarorganisationen EPRA (EPRA NAV).

Överskottsgrad, %
Driftnetto dividerat med hyresintäkter.

Humlegården Fastigheter AB
Box 5182, 102 44 Stockholm | Besök: Engelbrektsplan 1
Telefon: 08-678 92 00 | humlegarden.se

HUMLEGÅRDEN
ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen