

Halvårsrapport januari–juni 2017

HUMLEGÅRDEN

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 523 mkr (483), en ökning med 8 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 93,5 procent, vilket är en förbättring jämfört med 31 december 2016 (92,5).
- Driftöverskottet ökade med 16 procent till 373 mkr (322). Ökningen beror främst på högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar samt tillskott från förvärvade fastigheter.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 067 mkr (984), vilket är en ökning med 6 procent i förhållande till fastighetsvärdet 2016-12-31.
- Förvaltningsresultatet ökade med 28 procent och uppgick till 229 mkr (179).
- Substansvärdet ökade med 12 procent (13) under första halvåret.
- Emission av Humlegårdens första gröna obligationer om 1 250 mkr.
- Detaljplanen avseende utvecklingen av fastigheten Riddaren 18 på Nybrogatan i Stockholm vann laga kraft under det andra kvartalet 2017.
- Beslut om ny tunnelbanestation i Hagalund, Solna.
- Humlegården utsågs till vinnare i Nyckeltalsinstitutets årliga kartläggning "Attraktiv Arbetsgivarindex" som baseras på arbetsvillkoren.

Hyresintäkter

523 mkr

Jan–jun 2016: 483 mkr

Förvaltningsresultat

229 mkr

Jan–jun 2016: 179 mkr

Värdeförändring fastigheter

1 067 mkr

+6% sedan 2016-12-31



Birger Jarlsgatan 25, fastigheten Österbotten 8. Foto: Åke E:son Lindman

Om Humlegården

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

Humlegården äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med tyngdpunkt på kontor. Ägare är 19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak. Bolaget äger och förvaltar 52 fastigheter i Stockholm till ett marknadsvärde om 19,1 miljarder kronor. Utöver detta förvaltar Humlegården ytterligare fastigheter till ett värde av 4,6 miljarder kronor på uppdrag av Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB.

Antal fastigheter	52
Fastighetsvärde, mkr	19 104
Kontrakterad årshyra, mkr	1 069
Uthyrbar area, tkvm	441
Antal anställda	83

Vd-kommentar

Med hållbarhet högt på agendan och fokus på tillväxt i kassaflödet levererar Humlegården ett starkt resultat när årets första sex månader summeras.

Kommentar till resultatet

Under första halvåret 2017 har vi fortsatt vårt arbete med att utveckla Humlegårdens verksamhet med fokus på tillväxt i kassaflödet. Det har gett ett gott resultat och finansiellt sett lett till en ökning av förvaltningsresultatet med 28 procent. Vi kan också glädjas över en stark värdetillväxt i vårt fastighetsbestånd, där vi nu kan se att en större del av värdeförändringen kommer från förbättrade driftöverskott. Vårt fastighetsbestånd har under perioden ökat med sex procent i värdeförändring, motsvarande 1 067 mkr, där höjda driftöverskott svarar för nära 60 procent av ökningen. Överskottsgraden uppgick till 71 procent för första halvåret, vilket är en ökning med tre procentenheter från årsskiftet.

Förvaltningsfastigheter

Fastighets- och hyresmarknaden är fortsatt stark i Stockholm med en historiskt låg vakansnivå. Hyrorna har ökat i både Stockholm city och Solna, och kombinationen av lågt utbud, lågt nyttillskott och en stark konjunktur gör att det i dagsläget inte finns något som tyder på att det kommer att förändras under 2017. Omförhandlingarna under perioden har varit positiva och hyresintäkterna ökade med åtta procent.

Attraktiv arbetsgivare

I vår strävan mot långsiktig och hållbar lönsamhet är alla medarbetare en viktig del. Vi är därför mycket stolta över förstaplaceringen i Nyckeltalsinstitutets index över Sveriges mest attraktiva arbetsgivare. Ett bra arbetsklimat och ett gott ledarskap ger engagerade medarbetare som i sin tur skapar nöjda och lojala kunder.

Lansering av gröna obligationer

I juni emitterade Humlegården gröna obligationer, de första i bolagets nyinrättade MTN-program med en ram om 4 000 mkr.

Den första emissionen mottogs mycket väl av marknaden och uppgick till 1 250 mkr med en löptid på fem år. Detta var en av de större emissionerna av gröna obligationer som genomförts under de senaste två åren bland de svenska fastighetsbo-

”Fastighets- och hyresmarknaden är fortsatt stark.

lagen. Obligationen är noterad på Nasdaq Sustainability Bond Index. Via gröna obligationer finansierar vi projekt såsom miljöcertifierade fastigheter och initiativ som ger energieffektiviseringar eller främjar användningen av förnybar energi. Ett exempel är fastigheten Grow i Solna strand som är under uppförande. Där, liksom i all vår nyproduktion, har vi ambitionen att nå högsta möjliga miljöklass, i detta fall Miljöbyggnad Guld.

Utvecklingsprojekt

Signifikant för 2017 är den stora andelen utvecklingsprojekt i produktion, i vilka vi

under våren tagit viktiga steg. I mars beslutades att arbetsplatsområdet Hagalund får en tunnelbanestation i samband med utbyggnaden av den nya gula linjen mot Arenastaden. Den nya stationen kommer ha stor betydelse för områdets utveckling, där vi går från industri kvarter till stadskvarter. Satsningen skapar goda förutsättningar i arbetet att skapa en attraktiv, långsiktigt hållbar stadsdel med ett mycket bra geografiskt läge.

I april vann detaljplanen laga kraft avseende Astoria Stockholm på Nybrogatan i Stockholm. Ett spännande projekt där vi både restaurerar en fastighet från 1870-talet och tillför en ny byggnad med hög arkitektonisk ambition. Här kombineras kontor, bostäder och kommersiella lokaler såsom restaurang och butik på en och samma plats. Detta i ett sällsynt bra läge, mitt på Östermalm.

Stockholm i juli 2017

Anneli Jansson
Verkställande direktör



Foto: Jonas Malmström

Resultat och ställning

Januari–juni 2017

Finansiell översikt

	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2016 jan–dec
RESULTAT			
Hysesintäkter	523	483	982
Fastighetskostnader	–150	–161	–317
Driftöverskott	373	322	665
Extern förvaltning	0	–1	1
Central administration	–22	–20	–45
Finansnetto	–122	–122	–240
Förvaltningsresultat	229	179	381
Värdeförändringar fastigheter	1 067	984	1 510
Värdeförändringar derivat	46	–199	–108
Resultat före skatt	1 343	964	1 783
Skatt	–295	–212	–393
Periodens resultat	1 048	752	1 390
NYCKELTAL			
Överskottsgrad, %	71	67	68
Uthyrningsgrad, %	93,5	93,5	92,5
Belåningsgrad, %	40,4	45,3	43,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,4	2,6
Förändring substansvärde, %	12	13	21

Hysesintäkter och driftöverskott

Intäkterna ökade med 8 procent och uppgick till 523 mkr (483). Ökningen förklaras av högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar samt tillskott från förvärvade fastigheter.

Fastighetskostnaderna uppgick till –150 mkr (–161). Minskningen beror framförallt på lägre underhållskostnader men också på lägre driftkostnader.

Sammantaget ökade driftöverskottet till 373 mkr (322) motsvarande 16 procent. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (67) och är bland annat en effekt av högre hyresintäkter.

Central administration

Central administration uppgick till –22 mkr (–20). Skillnaden mot föregående år beror främst på ökade IT- och personalkostnader.

Extern förvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak, Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar AB.

Finansnetto

Finansnettot var oförändrat och uppgick till –122 mkr (–122). Se vidare sidan 8.

Värdeförändringar

Värdet på fastigheterna ökade med 1 067 mkr (984). Värdeförändringen var främst hänförlig till högre hyresnivåer, lägre avkastningskrav samt projektvinster i de större pågående projekten.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 46 mkr (–199). Förändringen beror på högre marknadsräntor.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –295 mkr (–212) och består av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 28 procent och uppgick till 229 mkr (179). Förbättringen beror främst på högre hyresintäkter. Periodens resultat uppgick till 1 048 mkr (752) och har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar på fastigheterna och realiserade värdeförändringar på räntederivat.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 232 mkr (203).

Investeringsverksamheten består av investeringar i egna fastigheter om 209 mkr (145) och erlagda köpeskillingar för förvärvade fastigheter om 21 mkr (321).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 187 mkr (68). Ökningen beror på att emissionen av gröna obligationer erhöles före månads-skiftet medan lösen av ett äldre lån gjordes efter månadsskiftet den 3 juli 2017.

Ställning

Soliditeten uppgick till 44,5 procent (44,8) och belåningsgraden 40,4 procent (43,3). Koncernens substansvärde ökade med 12 procent (13) under första halvåret.

Jämförelsetal för resultattal avser perioden jan-jun 2016 och balanstal per 31 dec 2016.

Finansiell översikt

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214	139	410
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-230	-348	-611
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 187	68	131
Periodens kassaflöde	1 171	-141	-70
KAPITALSTRUKTUR			
Förvaltningsfastigheter	19 104	17 014	17 806
Eget kapital	9 190	7 524	8 143
Räntebärande skulder	9 055	7 807	7 870

Substansvärde och marknadsvärde fastigheter



Foto: Jonas Malmström

Delmarknader

Östra city

Efterfrågan på kontorslokaler i city är mycket stor och som effekt av detta är vakanserna fortsatt låga och hyresnivåerna följer samma positiva utveckling som tidigare. Under perioden har ett flertal omförhandlingar ägt rum, bland dessa återfinns riskkapitalistbolaget Triton i fastigheten Styrpinnen 22 på Kungsträdgårdsgatan 20, där de hyr omkring 860 kvm. I samma fastighet har även hamburgerkedjan Max valt att förlänga sitt kontrakt avseende lokaler om cirka 500 kvm.

Per den 30 juni 2017 har cirka 3 140 kvm hyrts ut. Bland de nya kunderna återfinns rekryteringsbolaget Mercuri Urval som etablerat kontor om cirka 460 kvm i fastigheten Kåkenhusen 25 på Kungsgatan 12–14. På Blasieholmen har mjukvaruutvecklaren Starcounter tecknat avtal om lokaler om cirka 1 000 kvm i fastigheten Blasieholmen 55 på Hovslagargatan 3.

Under våren har det välkända designföretaget Bolon öppnat ett showroom om cirka 360 kvm i fastigheten Sparbössan 1 på Birger Jarlsgatan 32 A.

Solna strand/ Sundbyberg

Vi ser ett fortsatt stort intresse för området, med stigande hyresnivåer och låga vakanser som följd. Under den aktuella perioden har flera omförhandlingar med befintliga kunder genomförts, ett tecken på områdets attraktivitet och ett väl positionerat bestånd. Bland exemplen återfinns Ricoh som hyr 2 275 kvm i fastigheten Stora Blå, där vi också fått möjlighet att bistå kunden i deras verksamhetsutveckling genom att anpassa lokalerna för ett aktivitetsbaserat arbetssätt.

Under det första halvåret har drygt 5 000 kvm hyrts ut i området. Bland de nya kunderna återfinns exempelvis Reckitt Benckister som hyr 435 kvm i fastigheten Smultronet 2 på Vretenvägen.

Under våren har restaurangutbudet förstärkts genom etableringen av det hälso-profilerade konceptet Reload Superfood Bar. Vidare fortsätter satsningen på närområdet genom uppförandet av en "pocket park", där vi skapar en välkomnande grön oas intill fastigheten Smultronet 2 vid Vretenvägen 2–12.

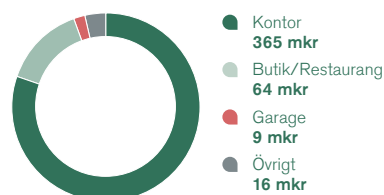
Övriga Stockholm

Humlegården äger fastigheten Sandhagen 9 på Rökerigatan vid Globen samt Härden 15 på Hälsingegatan i Hagastaden, där vi även förvaltar den intilliggande fastigheten Härden 16 på uppdrag av Länsförsäkringar Liv. Vakansnivåerna är i dessa fastigheter fortsatt låga. En ny tillkommen kund i Härden 15 är Sprio AB som hyr cirka 250 kvm.

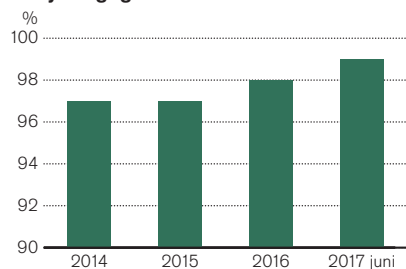
Genom beståndet i Hagastaden är Humlegården en del av en byggherresamverkan bestående av 15 fastighetsägare, som tillsammans skapat en gemensam vision för Norra Stationsgatan. Den 19–20 maj 2017 presenterades området för allmänheten, som under två dagar fick möjlighet att upptäcka området och ta del av framtidsplanerna. Det arrangerades även branschseminarium och invignings-tal av Karin Wanngård (S), Stockholm stads finansborgarråd.

Nyckeltal

Antal fastigheter	12
Marknadsvärde	9 033 mkr
Uthyrningsgrad	98,8%
Hyresvärde	454 mkr

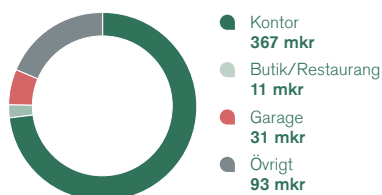


Uthyrningsgrad

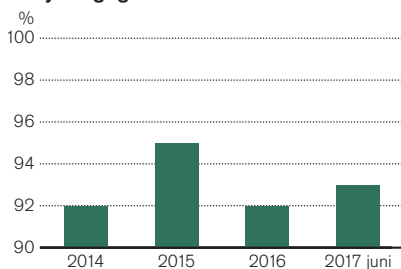


Nyckeltal

Antal fastigheter	9
Marknadsvärde	7 147 mkr
Uthyrningsgrad	92,7%
Hyresvärde	502 mkr

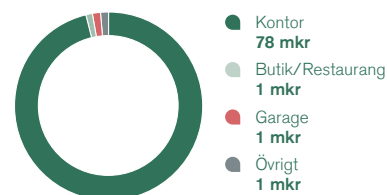


Uthyrningsgrad

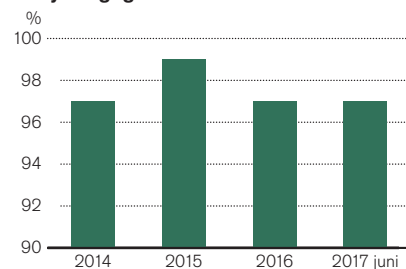


Nyckeltal

Antal fastigheter	2
Marknadsvärde	1 168 mkr
Uthyrningsgrad	96,9%
Hyresvärde	81 mkr



Uthyrningsgrad



Utvecklingsfastigheter

Pågående projekt

Grow Kontor, Solna strand

Uppförandet av kontorsfastigheten Grow (Stenhöga 4) fortsätter. Byggnationen påbörjades hösten 2016 och fastigheten är klar för inflyttning under 2019. Arkitekt är Tham & Videgård. Största kund är Arbetsförmedlingen som hyr omkring 18 000 kvm och flyttar sitt huvudkontor hit. Uthyrningen av de resterande ytorna pågår och under perioden har särskilt fokus legat på att utreda och förbereda inför upphandling av restauratör till den cirka 1 000 kvm stora restaurang som planeras i entréplanet.

Grow Hotel, Solna strand

Strax intill den nya kontorsfastigheten pågår även byggnationen av Grow Hotel. (Stenhöga 2). Hotellet planeras öppna under hösten 2018 och erbjuder då 176 rum och studios samt gym, restaurang och lounge. Operatör blir Time Hotel Group som tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Arkitekt är 3XN. Byggnaden blev i maj 2017 preliminärt certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.

Astoria Stockholm, Nybrogatan

Detaljplanen avseende utvecklingen av fastigheten Riddaren 18 vann laga kraft under det andra kvartalet 2017. Efter sommaren påbörjas produktionen av cirka 6 000 kvm kontor och handel samt 2 000 kvm bostäder på Nybrogatan. Uthyrningsarbetet kommer att påbörjas under hösten 2017.

Nyckeltal

Antal fastigheter	29
Marknadsvärde	1 756 mkr
Uthyrningsgrad	75,3%
Hyresvärde	114 mkr

Kommande projekt

Hagalund, Solna

Hagalund är ett expansivt område med en spännande framtid. Här är Humlegården den största fastighetsägaren och äger, genom äganderätt eller tomträtt, omkring 70 procent av fastigheterna. Beståndet förvaltas till största del på kort sikt i väntan på kommande stadsutvecklingsprojekt.

I mars 2017 togs ett viktigt steg i utvecklingen av området, då Solna stad och Stockholms läns landsting träffade avtal om finansiering av en ny tunnelbanestation i Hagalund. Stationen blir en del av den nya gula linjen och byggs mellan stationerna Arenastaden och Hagastaden. Trafikstart beräknas ske omkring 2024. Humlegården för nu samtal med Solna stad inför det kommande planarbetet.

Marknaden i Hagalund

I februari 2017 förvärvades fastigheten Volund 2 på Åldermansvägen 3 i Hagalund. Genom förvärvet utökas Humlegårdens närvaro i området. Byggnaden uppfördes år 2000, har en uthyrningsbar area om omkring 1 100 kvm och är idag fullt uthyrd.

I parkeringsgaraget på Industrivägen 1 har vi under våren installerat laddstationer för laddning av elbilar, ett exempel på hur vi arbetar för att utveckla vårt hållbara kunderbjudande.

I Hagalund är en stor andel av våra kunder aktiva inom Life Science-sektorn och under våren har ytterligare aktörer valt att etablerat sig i området. Exempel på detta är Scandinavian Biopharma Holding AB och iCellate Medical AB som hyr 570 respektive 350 kvm i fastigheten Ugnen 7 på Industrivägen 1.



Kontorsfastigheten Grow i Solna strand. Illustration: Tham & Videgård

Pågående projekt

Fastighet	Delmarknad	Användning	Färdigställt	Miljöcertifiering	Uthyrningsgrad 2017-06-30, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering inkl mark, mkr	Varav upparbetat, inkl mark 2017-06-30, mkr
Riddaren 18/ Riddaren 26	Östra city	Kontor/ Bostäder	2020	BREEAM-SE Excellent	0	34	913	223
Stenhöga 2	Solna strand	Hotell	2018	Miljöbyggnad Guld	100	15	218	83
Stenhöga 4	Solna strand	Kontor	2019	Miljöbyggnad Guld	68	80	1 063	166

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet

Humlegården Fastigheter är en av de största aktörerna på Stockholms kontorsmarknad, 85 procent av marknadsvärdet är beläget i Stockholms innerstad samt i Solna strand/Sundbyberg.

Per den 30 juni 2017 ingick 52 fastigheter i beståndet med en total uthyrningsbar yta om 441 000 kvm. Hyresvärdet uppgick till 1 151 mkr, varav andelen kontor uppgick till 77 procent.

Uthyrningsgraden uppgick till 93,5 procent den 30 juni 2017. Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet (exklusive utvecklingsfastigheter) uppgick till 95,6 procent.

Förändring i fastighetsbeståndets marknadsvärde

Marknadsvärdet per 30 juni 2017 uppgick till 19 104 mkr (17 806).

Under första halvåret har en fastighet förvärvats för en köpeskilling om 21 mkr (321). Fastigheten Volund 2 i Hagalund tillträdde i mars och förvärvades från en

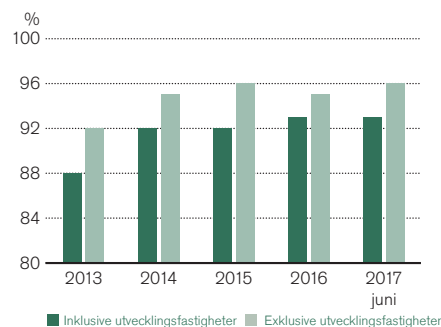
privat fastighetsägare i området. Inga fastigheter har sålts eller frånträtts under perioden. Investeringar i egna fastigheter uppgick till 209 mkr (145).

Den realiserade värdeförändringen under första halvåret uppgick till 1 067 mkr (984). Det motsvarar en värdeförändring på 6 procent sedan årsskiftet. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett avkastningskrav på 4,52 procent. Det är en sänkning mot årsskiftet med 0,14 procentenheter.

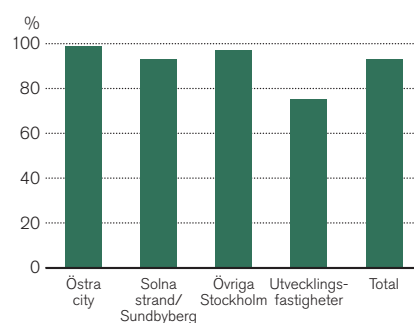
Värderingsmetod

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

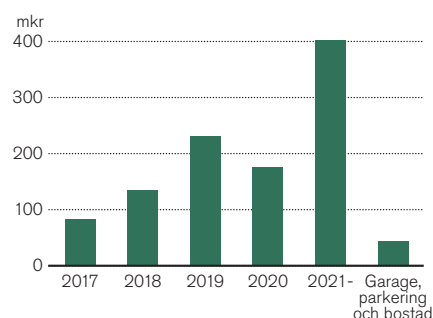
Uthyrningsgrad



Uthyrningsgrad per område



Förfallostruktur



Förändring av fastigheternas marknadsvärde

mkr	
Marknadsvärde 2016-12-31	17 806
+ Förvärv	21
+ Investeringar i egna fastigheter	209
- Försäljningar	-
+/- Realiserade värdeförändringar	1 067
Marknadsvärde 2017-06-30	19 104



Swedbank HQ, fastigheten Cirkusängen 6 i Sundbyberg. Foto: Adam Mørk

Fastighetsbeståndet 2017-06-30

Delmarknad	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av hyresvärde, %	Marknadsvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, %	Uthyrningsgrad, %
Östra city	12	93	454	39	9 033	47	98,8
Solna strand/Sundbyberg	9	235	502	44	7 147	38	92,7
Övriga Stockholm	2	28	81	7	1 168	6	96,9
Totalt	23	356	1 037	90	17 348	91	95,6
Utvecklingsfastigheter	29	85	114	10	1 756	9	75,3
Totalt	52	441	1 151	100	19 104	100	93,5

Finansiering

Räntebärande skulder

Under 2016 påbörjades ett omfattande refinansieringsarbete för att, utifrån vald risknivå, uppnå en kostnadseffektiv finansiering med fler motparter och kapitalkällor samt längre kapitalbindningstid. Som en del av detta arbete lanserades i maj 2017 ett obligationsprogram (MTN-program) med ett rambelopp om 4 000 mkr, tillsammans med ett grönt ramverk. Den 22 juni emitterade Humlegården sina första företagsobligationer om totalt 1 250 mkr.

Under första halvåret har banklån om cirka 1 100 mkr refinansierats på fyra och femåriga löptider. Efter balansdagen den 3 juli 2017 löstes lån om 1 145 mkr.

Andelen låneförfall de kommande 12 månaderna uppgick på balansdagen till 30 procent. Motsvarande tal efter lösen av lån 3 juli 2017 uppgick till 20 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 2,7 år som blir 3,0 år efter lösen av lån (2,1).

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 7 720 mkr (7 706). Finansiering sker idag med banklån mot säkerhet i pantbrev till 32 procent, övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat- och MTN-program. Belåningsgraden uppgick till 40 procent (43). Finanspolycyn säger att belåningsgraden ska uppgå till 45–55 procent.

Finansnetto

Finansnettot för första halvåret 2017 uppgick till –122 mkr (–122). Den 30 juni 2017 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 2,6 procent (2,9). Genomsnittlig räntebindning uppgick till 2,5 år (3,4) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 47 procent av räntebärande skulder. Räntebindningsförfall längre än fem år uppgick till 31 procent av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 gånger (2,6). Finanspolycyn säger att

räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Derivat

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen. Under perioden har nya ränteswappar om 1 332 mkr ingåtts. Derivatportföljen uppgick till 6 332 mkr (5 000) på balansdagen och består endast av ränteswappar.

De realiserade värdeförändringarna på derivat uppgick under perioden till 46 mkr (–199) till följd av höjda långa marknadsräntor. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut –334 mkr (–380).

Jämförelsetal för resultatattal avser perioden jan–jun 2016 och balanstal per 31 dec 2016.

Ränteförfallostruktur, per 2017-06-30

Förfall	Belopp, mkr	Snittränta, %	Andel, %
År 1	4 269	3,1	47
År 2	–	–	–
År 3	1 000	2,1	11
År 4	1 000	2,4	11
År 5 eller senare	2 800	1,9	31
Förutbetalad finansieringskostnad	–14	–	0
Totalt	9 055	2,6	100

Låneförfallostruktur, per 2017-06-30

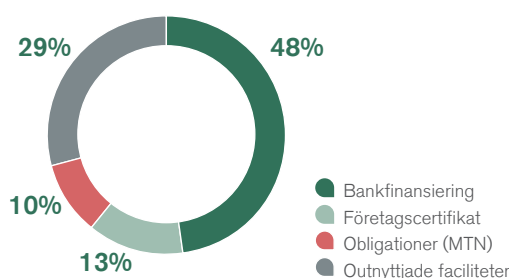
Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 725	19,0
År 1	2 680	29,6
År 2	427	4,7
År 3	–	0,0
År 4	1 791	19,7
År 5 eller senare	2 446	27,0
Förutbetalad finansieringskostnad	–14	–
Totalt	9 055	100

Finanspolicy

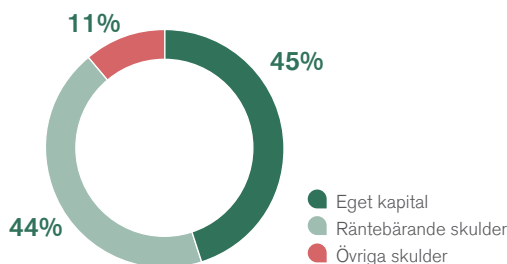
Finansiella risker och mål	Policy	2017-06-30	2017-07-03 ¹⁾
Mål			
Belåningsgrad, %	45–55	40	40
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2	3,0	3,0
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2	2,7	3,0
Låneförfall 12 mån, %	max 35	30	20
Lånelöften och likvida medel 5 månader, %	minst 100	102	103
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2	2,5	2,8
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 50	47	40
Kreditrisk			
Motpartsrating	Lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

¹⁾ Nyckeltal justerade för amortering av lån efter balansdagen.

Finansieringskällor 2017-06-30



Kapitalstruktur 2017-06-30



Övrig information

Risker och riskhantering

Humlegårdens fastighetsbestånd är beläget i attraktiva områden i Stockholms-regionen och påverkas således huvudsakligen av utvecklingen i regionen. Verksamheten påverkas också av utvecklingen på kreditmarknaden då finansieringen har en avgörande betydelse för företagets framtid. Humlegårdens ägaruppslag är att vara en långsiktig fastighetsägare som arbetar med aktsamhet kring risker.

Styrelsen och företagsledningen har identifierat följande områden där eventuella händelser kan få effekt på verksamheten.

- Risker i utvecklingsprojekt
- Värdet på fastigheterna
- Risker i förvaltningen
- Finansieringsrisk
- Miljö och hållbarhet

För utförlig beskrivning av risker, se Humlegårdens års- och hållbarhetsredovisning 2016, sidan 51, humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information.

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 halvårsrapport 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 2016.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2017 har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter. Den 1 januari 2018 träder den nya intäktsstandarden *IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder* i kraft. Humlegårdens huvudsakliga intäkter består av hyresintäkter och regleras av den kommande *IFRS 16 Leasing* (tillämpas från 1 januari 2019). I den mån vi bedömer att det finns tjänster

inom hyresavtalen ska dessa anses utgöra intäkter enligt IFRS 15. Fakturering av förvaltningsuppdragen sker löpande och vår bedömning i nuläget är att redovisningen av dessa inte kommer att förändras nämnvärt. Den nya standarden *IFRS 9 Finansiella instrument* bedömer vi preliminärt inte har någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Värderingsprinciper fastigheter

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

Alternativa nyckeltal

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

Fastighetsförteckning

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

Medarbetare

Medelantal anställda under första halvåret 2017 uppgick till 83 anställda (82). Anna-Karin Hag lämnade tjänsten som CFO på Humlegården i maj 2017. Fram tills att en ersättare är utsedd kommer ekonomichef Per Wange att agera som tillförordnad CFO och han är under denna period även medlem i Humlegårdens företagsledning.

Skatteutredningar

Under första halvåret 2017 har två utredningar/förslag presenterats som kan komma ha effekt på Humlegårdens resultat. Det första förslaget är den så kallade paketeringsutredningen som föreslår att försäljning av fastigheter via aktiebolag ska beskattas på ett liknande sätt som vid direktförsäljning av fastigheter. Troligen kommer detta ha effekt på fastighetsvärdena och transaktionsvolymen. Det andra förslaget innebär en begränsning av ränteavdrag kombinerat med en sänkning av bolagsskatten. Förslaget antas medföra ökade skattekostnader för kapitalintensiva branscher såsom fastighetsbranschen. Båda förslagen föreslås träda i kraft under 2018.

Händelser efter balansdagen

Den 3 juli förföll säkerställda lån om 1 145 mkr till betalning och ersattes med de 5-åriga obligationslån som togs upp den 22 juni.

Halvårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.



Vy från Vretenvägen 13, fastigheten Apelsinen 5 i Solna strand. Foto: Jonas Malmström

Resultaträkning – koncernen

mkr	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2016 jan–dec
Hyresintäkter	523,1	483,2	981,5
Driftskostnader	–66,0	–69,7	–130,8
Underhållskostnader	–11,8	–21,0	–40,4
Tomträttsavgälder	–4,9	–5,2	–10,2
Fastighetsskatt	–35,7	–33,1	–70,7
Fastighetsadministration	–32,1	–31,9	–64,8
Summa fastighetskostnader	–150,5	–160,9	–316,9
Driftöverskott	372,6	322,3	664,6
Resultat från extern förvaltning	0,5	–0,8	1,5
Central administration	–22,2	–20,1	–44,9
Finansiella intäkter	0,3	1,8	2,0
Finansiella kostnader	–122,1	–124,0	–242,0
Förvaltningsresultat	229,1	179,2	381,2
Värdeförändringar fastigheter	1 067,5	984,4	1 510,2
Värdeförändringar derivat	46,3	–199,4	–108,2
Resultat före skatt	1 342,9	964,2	1 783,2
Aktuell skatt	0,1	0,0	–1,0
Uppskjuten skatt	–295,4	–212,0	–392,0
Periodens resultat	1 047,6	752,2	1 390,2

Rapport över totalresultatet – koncernen

mkr	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2016 jan–dec
Periodens resultat	1 047,6	752,2	1 390,2
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat:</i>			
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	–	–	–24,1
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	–	–	5,3
Summa periodens övriga totalresultat	–	–	–18,8
Periodens resultat	1 047,6	752,2	1 371,4
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	1 047,6	752,2	1 371,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 103,7	17 013,6	17 806,2
Övriga anläggningstillgångar	13,1	16,1	13,8
Summa anläggningstillgångar	19 116,8	17 029,7	17 820,0
Omsättningstillgångar	192,6	192,5	185,8
Likvida medel	1 335,1	93,6	164,1
Summa omsättningstillgångar	1 527,7	286,1	349,9
SUMMA TILLGÅNGAR	20 644,5	17 315,8	18 169,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 190,3	7 523,7	8 142,7
Uppskjuten skatteskuld	1 590,0	1 119,9	1 294,6
Långfristiga räntebärande skulder	5 595,6	1 992,6	3 217,1
Derivat	333,8	471,3	380,1
Övriga långfristiga skulder	108,6	74,2	105,9
Summa långfristiga skulder	7 628,0	3 658,0	4 997,7
Kortfristiga räntebärande skulder	3 459,7	5 814,1	4 652,7
Övriga kortfristiga skulder	366,5	320,0	376,8
Summa kortfristiga skulder	3 826,2	6 134,1	5 029,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 644,5	17 315,8	18 169,9

Förändringar i eget kapital – koncernen

mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 1 januari 2016	0,6	327,3	2 389,6	2 717,5	–	2 717,5
Periodens resultat			752,2	752,2		752,2
Övrigt totalresultat			–	–		–
Aktieägartillskott			4 050,1	4 050,1	3,7	4 053,8
Utgående balans 30 juni 2016	0,6	327,3	7 191,9	7 519,8	3,7	7 523,5
Periodens resultat			638,0	638,0		638,0
Övrigt totalresultat			–18,8	–18,8		–18,8
Utgående balans 31 december 2016	0,6	327,3	7 811,1	8 139,0	3,7	8 142,7
Årets resultat			1 047,6	1 047,6		1 047,6
Övrigt totalresultat			–	–		–
Utgående balans 30 juni 2017	0,6	327,3	8 858,7	9 186,6	3,7	9 190,3
	2017-06-30	2016-12-31				
Utestående antal aktier	616 274	616 274				

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2016 jan–dec
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott	372,6	322,3	664,6
Bruttoresultat extern förvaltning	0,5	–0,8	1,5
Central administration	–22,2	–20,1	–44,9
Ej kassaflödespåverkande poster	2,2	1,9	8,4
Erhållen ränta	0,3	7,7	8,0
Betald ränta	–121,5	–108,4	–236,3
Betald skatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	231,9	202,6	401,3
Nettoförändring av rörelsekapital	–17,7	–63,6	8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214,2	139,0	409,7
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	–21,3	–320,9	–309,0
Investeringar i egna fastigheter	–208,7	–145,1	–419,9
Återbetalning av långfristig fordran	–	119,4	119,4
Förändring av övriga anläggningstillgångar	–0,3	–1,6	–1,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–230,3	–348,2	–611,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	4 011,6	2 302,0	5 549,8
Amortering av lån	–2 824,5	–2 233,6	–5 418,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 187,1	68,4	131,3
Periodens kassaflöde	1 171,0	–140,8	–70,3
Likvida medel vid periodens början	164,1	50,9	50,9
Likvida medel från Humlegården II och III	–	183,5	183,5
Likvida medel vid periodens slut	1 335,1	93,6	164,1

Segmentredovisning – koncernen

Organisatoriskt består Humlegården av tre geografiska delmarknader och segmentet utvecklingsfastigheter.

Utvecklingsfastigheter består av projektfastigheter och tillfällig förvaltning av utvecklingsområdet Hagalund i Solna.

Resultaträkning mkr	Östra city		Solna strand/ Sundbyberg		Övriga Stockholm		Utvecklings- fastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2017 jan–jun	2016 jan–jun
Hysesintäkter	217,4	204,2	226,8	204,3	40,3	40,6	41,7	37,4	–3,1	–3,3	523,1	483,2
Fastighetskostnader	–62,3	–64,8	–62,5	–69,5	–10,9	–11,7	–18,5	–19,4	3,7	4,5	–150,5	–160,9
Driftöverskott	155,1	139,4	164,3	134,8	29,4	28,9	23,2	18,0	0,6	1,2	372,6	322,3
Extern förvaltning	–	–	–	–	–	–	–	–	0,5	–0,8	0,5	–0,8
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	–	–22,2	–20,1	–22,2	–20,1
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	–	–	–121,8	–122,2	–121,8	–122,2
Förvaltningsresultat	155,1	139,4	164,3	134,8	29,4	28,9	23,2	18,0	–142,9	–141,9	229,1	179,2
Värdeförändringar fastigheter	447,6	656,2	264,6	293,6	17,8	4,9	337,5	29,7	–	–	1 067,5	984,4
Värdeförändringar derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	46,3	–199,4	46,3	–199,4
Resultat före skatt	602,7	795,6	428,9	428,4	47,2	33,8	360,7	47,7	–96,6	–341,3	1 342,9	964,2
Skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–295,3	–212,0	–295,3	–212,0
Periodens resultat	602,7	795,6	428,9	428,4	47,2	33,8	360,7	47,7	–391,9	–553,3	1 047,6	752,2

Nyckeltal	Östra city		Solna strand/ Sundbyberg		Övriga Stockholm		Utvecklings- fastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2017 jan–jun	2016 jan–jun
Marknadsvärde förvaltnings- fastigheter, mkr	9 033,0	8 163,0	7 147,0	6 609,1	1 168,0	1 136,0	1 755,7	1 105,5	–	–	19 103,7	17 013,6
Investeringar i egna fastigheter, mkr	33,4	31,8	39,4	80,4	2,2	5,1	133,7	27,8	–	–	208,7	145,1
Förvärv av förvaltnings- fastigheter, mkr	–	–	–	–305,1	–	–	–21,3	–15,8	–	–	–21,3	–320,9
Överskottsgrad, %	71,3	68,3	72,4	66,0	73,0	71,2	55,6	48,1	–	–	71,2	66,7

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2017 jan–jun	2016 jan–jun	2016 jan–dec
Nettoomsättning	60,5	52,8	118,7
Administrations- och försäljningskostnader	-81,2	-70,6	-160,9
Rörelseresultat	-20,7	-17,8	-42,2
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-
Finansiella intäkter	65,3	18,5	63,9
Finansiella kostnader	-96,5	-60,7	-142,0
Resultat efter finansiella poster	-51,9	-60,0	-120,3
Bokslutsdispositioner	-	-	119,2
Resultat före skatt	-51,9	-60,0	-1,1
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-0,6
Periodens resultat	-51,9	-60,0	-1,7

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	30 jun 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	1,2	-
Materiella anläggningstillgångar	2,7	3,3
Finansiella anläggningstillgångar	9 237,1	8 432,0
Omsättningstillgångar	5 775,3	4 091,5
Summa tillgångar	15 016,3	12 526,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 014,2	5 067,6
Långfristiga skulder	3 569,0	2 320,4
Kortfristiga skulder	6 433,1	5 138,8
Summa långfristiga skulder	15 016,3	12 526,8

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 61 mkr (53). Förändringen beror på en ökad fakturering till koncernföretagen. Rörelseresultat uppgick till -21 mkr (-18). Periodens resultat blev -52 mkr (-60).

Den 22 juni emitterades obligationer till ett belopp om 1 250 mkr. Totalt ökade externa räntebärande skulder med 1 570 mkr. Kortfristiga skulder ökade temporärt beroende på en ökad inlåning från koncernföretagen. Inlåningen återbetalas i samband med lösen av lån den 3 juli 2017. Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

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 14 juli 2017

Tomas Eriksson
Ordförande

Anders Grånäs
Styrelseledamot

Bengt-Erik Lindgren
Styrelseledamot

Peter Lindgren
Styrelseledamot

Sören Schelander
Styrelseledamot

Ann Sommer
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheter area, kvm	441 039	436 874	436 910
Fastigheter, antal	52	52	52
Fastigheter marknadsvärde, mkr	19 104	17 014	17 806
Uthyrningsgrad, %	93,5	93,5	92,5
Överskottsgrad, %	71	67	68
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	21	321	311
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	–	–
Investeringar i egna fastigheter, mkr	209	145	420
Finansrelaterade nyckeltal			
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,8	2,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,5	3,8	3,4
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,7	1,0	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,4	2,6
Belåningsgrad, %	40,4	45,3	43,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0
Soliditet, %	44,5	43,4	44,8
Eget kapital, mkr	9 190	7 524	8 143
Avkastning på eget kapital, %	24,2	21,0	18,6
Avkastning på totalt kapital, %	15,0	11,5	11,8
Substansvärde, mkr	9 451	7 891	8 439
Förändring substansvärdet, %	12	13	21
Övriga nyckeltal			
Medelantal anställda	83	82	84

Härledning av nyckeltal

Humlegården har ett antal alternativa nyckeltal i sin rapport. De alternativa nyckeltal som Humlegården anser mest väsentliga i uppföljningen av bolaget är:

Resultat och ställning

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Driftöverskott och överskottsgrad			
Hysesintäkter	523,1	483,2	981,5
Fastighetskostnader	-150,5	-160,9	-316,9
Driftöverskott, mkr	372,6	322,3	664,6
Överskottsgrad, %	71	67	68

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Substansvärde			
Utgående eget kapital	9 190,3	7 523,7	8 142,7
Återläggning av derivat skuld	333,8	471,3	380,1
Uppskjuten skatt på derivat skuld	-73,4	-103,7	-83,6
Substansvärde, mkr	9 450,6	7 891,3	8 439,2
Antal aktie	616 274	616 274	616 274
Substansvärde per aktie, sek	15 335	12 805	13 694

Finansiella risker

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Belåningsgrad, %			
Räntebärande skulder, mkr	9 055,3	7 806,7	7 869,8
Avdrag likvida medel, mkr	-1 335,1	-93,6	-164,1
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>7 720,3</i>	<i>7 713,1</i>	<i>7 705,7</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	19 103,7	17 013,6	17 806,2
Belåningsgrad, %	40,4	45,3	43,3

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr			
Förvaltningsresultat, mkr	229,1	179,2	381,2
Återläggning av räntekostnader, mkr	115,4	124,0	233,3
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>344,5</i>	<i>303,2</i>	<i>614,5</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,4	2,6

Definitioner

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Area, kvm²⁾

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Direktavkastningskrav, %²⁾

Bedömning av vilket krav på direktavkastning en investerare har för att investera på en marknad, vilket speglar risk och förväntningar om framtida värde.

Energiprestanda totalt, kWh/kvm²⁾

Total energi per kvadratmeter som innefattar energislagen värme, kyla och fastighetsel.

Hyresvärde, mkr²⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknads-hyra för outhyrda lokaler.

Marknadsvärde fastigheter, mkr²⁾

Det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att fastigheten varit utbjuden till försäljning på för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Prime yield, %²⁾

Direktavkastningskrav för en fullt uthyrd fastighet av bästa kvalitet, i bästa läge och med den bästa hyresgästsammansättningen.

Projektfastighet²⁾

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten.

Uthyrningsgrad, ekonomisk %²⁾

Kontrakterad hyra dividerat med justerat hyresvärde.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Överskottsgraden visar den löpande intjäningsförmågan från förvaltningsverksamheten och motsvarar hur stor del av hyresintäkterna som återstår efter avdrag för fastighetskostnaderna.

Finansrelaterade definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Årets/periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt kapital från ägarerna.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt totalt kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Belåningsgraden används för att belysa den finansiella risken.

Driftöverskott, mkr

Intäkter minus fastighetskostnader (drifts- och underhållskostnader, tomt-rättsavgälder, fastighetsskatt och fastighetsadministration).

Genomsnittlig kapitalbindning, %

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall för de externa räntebärande lånen på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa finansieringsrisken.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa koncernens gällande räntenivå för de externa räntebärande skulderna på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning, %

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa ränterisken.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader dividerat med räntekostnader. Räntetäckningsgrad används för att visa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar och bedöma den finansiella risken.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Skuldsättningsgraden belyser företagets finansiella risk.

Soliditet, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Soliditet används för att belysa den finansiella stabiliteten.

Substansvärde, mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt hänförlig till dessa. Substansvärdet visar ägarnas nettovärde i Humlegården.

Förändring substansvärde, %

Årets förändring av substansvärdet dividerat med ingående substansvärde. Förändring av substansvärdet visar periodens förändring av substansvärdet.

²⁾ Nyckeltal är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

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



Informationen i denna halvårsrapport är sådan som Humlegården Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 14 juli 2017 kl 08:00 CET.