Humlegården Fastigheter
Januari–juni 2016

Perioden i korthet

- Driftnettot ökade med 10 procent till 322 Mkr (293). Ökningen beror på högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar samt tillskott från förvärvade fastigheter.
- Ekonomiska vakansgraden förbättrades till 6,5 procent (2015-12-31, 7,9).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 984 Mkr (988), vilket är en ökning med sex procent i förhållande till fastighetsvärdet 2015-12-31.
- Substansvärdet ökade med 13 procent under första halvåret.
- Solna Strand utvecklas ytterligare. Ett nytt parkeringshus med 870 parkeringsplatser har invigts, förvärv av Apelsinen 4 med tillträde i juni har genomförts samt ett 20-årigt hyresavtal tecknats med Time Hotel Group för ett nytt hotell som kommer att byggas i området.
- Refinansiering av koncernens upplåning pågår. Från och med juni sker finansieringen via flera banker.
- Per-Arne Rudbert avgår som vd för Humlegården Fastigheter den 31 augusti.
- De tre tidigare koncernerna har slagits ihop till en koncern från och med 1 januari 2016.

Om Humlegården

Humlegården är ett fastighetsbolag som ingår i länsförsäkringsgruppen, Sveriges största bank- och försäkringsgrupp.

19 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak äger gemensamt Humlegården Fastigheter. Humlegården äger 52 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 17 miljarder kronor. Humlegården förvaltar därutöver fastighetstillgångar för Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Sak med ett marknadsvärde om cirka 4,6 miljarder kronor.

Antal fastigheter	52
Fastighetsvärde, mkr	17 014
Kontrakterad årshyra, mkr	970
Uthyrbar area, tkvm	437
Antal anställda	82

FOTO: JONAS ERIKSSON

Vd-kommentar

Marknaden fortsätter att utvecklas starkt och vi ser en värdeökning på fastigheterna om drygt sex procent. City ökar kraftigt i värde men även Solna. I city har allt fler fastigheter en yield under fyra procent.

Humlegården Fastigheter står idag finansiellt starkare än någonsin tidigare. Arbetet med omstruktureringen till en gemensam koncern med ett moderbolag som äger de fastighetsägande bolagen är klart. Fokus på att minska vakanserna är framgångsrikt genomfört och vakanserna är på rekordlåga nivåer. I Östra city har vi inga tomma kontorslokaler.

I Solna/Sundbyberg fortsätter expansionen genom förvärv och utveckling på egen mark. Vi ska utveckla Solna strand som stadsdel och attraktiv arbetsmiljö. Flera utvecklingsprojekt startar, bland annat en ny kontorsfastighet och ett hotell, varför fokus är att attrahera nya kunder.

Vår finansiering sker numera via flera banker och fortsatt refinansieringsarbete kommer ske under hösten.

Vi har miljöcertifierat ytterligare fem fastigheter enligt Breeam-In-Use. Bra betyg ger bättre lånevillkor. Hållbarhet är inte bara en fråga om miljö och hög energieffektivitet. Ytterst handlar det om ekonomi och lönsamhet.

Detta är den sista halvårsöversikt med mig som vd och det känns mycket bra att lämna ett företag som står väl rustat för framtiden.

Jag till tacka ägare och medarbetare och önska lycka till i framtiden med att fortsätta arbetet att utveckla Humlegården till det fastighetsbolag som tydligast har en samverkan mellan form, funktion, hållbarhet, medarbetare och ekonomi.

Stockholm i juli 2016

Per-Arne Rudbert

Resultat och ställning, januari–juni 2016

Finansiell översikt	2016 jan–jun	Proforma 2015 jan–jun	Proforma 2015 jan–dec
RESULTAT			
Hyresintäkter	483	448	915
Fastighetskostnader	–161	–155	–327
Driftnetto	**322**	**293**	**588**
Extern förvaltning	–1		
Central administration (2015 inkl extern förvaltning)	–20	–18	–39
Finansnetto	–122	–116	–238
Förvaltningsresultat	**179**	**159**	**311**
Värdeförändringar fastigheter	984	988	1 527
Värdeförändringar derivat	–199	–23	54
Resultat före skatt	**964**	**1 124**	**1 892**
Skatt	–212	–248	–414
Periodens resultat	**752**	**876**	**1 478**
KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139	182	446
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–348	–219	–732
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	68	–	345
Periodens kassaflöde	**–141**	**–37**	**59**
KAPITALSTRUKTUR			
Förvaltningsfastigheter	17 014	14 481	15 563
Eget kapital	7 524	6 171	6 772
Räntebärande skulder	7 807	7 393	7 738
NYCKELTAL			
Överskottsgrad, %	67	65	64
Ekonomisk vakansgrad, %	6,5	7,8	7,9
Belåningsgrad, %	46	51	50
Avkastning på eget kapital, %	21,0	30,6	24,5
Förändring substansvärde, %	13,0	14,5	24,0

Substansvärdeförändring exkl utdelningar

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna ökade med 35 Mkr och uppgick tilll 483 Mkr (448). Ökningen förklaras av högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar samt tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter.

Fastighetskostnaderna uppgick till –161 Mkr (–155). Ökningen beror på tillkommande fastighetsskatt för nybyggd fastighet och engångskostnader för projektutveckling.

Sammantaget ökade driftnettot till 322 Mkr (293) motsvarande 10 procent. Överskottsgraden uppgick till 67 procent (65).

Central administration

Central administration uppgick till –20 Mkr. I samband med ihopslagningen av de tre koncernerna har modellen för utfakturering av administration från moderbolaget till dotterbolagen ändrats. Det kan initialt förklara vissa skillnader jämfört med 2015. Extern förvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak och Liv.

Finansnetto

Finansnettot ökade till –122 Mkr (–116). De finansiella kostnaderna för perioden uppgick till –124 Mkr (–120). Se vidare sidan 6.

Värdeförändringar

Värdet på förvaltningsfastigheterna ökade med 984 Mkr (988), se vidare sidan 3. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till –199 Mkr (–23). Förändringen beror på lägre marknadsräntor.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –212 Mkr (–248) och består främst av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter, räntederivat och på redovisade underskott i dotterbolagen.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 20 Mkr och uppgick till 179 Mkr (159). Förbättringen beror främst på ett bättre driftnetto. Periodens resultat uppgick till 752 Mkr (876) och har påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på fastigheterna och negativt av orealiserade värdeförändringar på räntederivat.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 203 Mkr (161). Periodens investeringar består av investeringar i egna fastigheter 145 Mkr (212) samt erlagda köpeskillingar för förvärvade fastigheter 321 Mkr (33). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 68 Mkr (0).

Ställning

Soliditeten uppgick till 43 procent (2015-12-31; 42) och belåningsgraden 46 procent (2015-12-31; 50). Koncernens substansvärde ökade med 13,0 procent under första halvåret.

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd
Humlegården Fastigheter är en av de största aktörerna på Stockholms kontorsmarknad. Den 30 juni 2016 ingick 52 fastigheter i beståndet med total uthyrbar yta om 437 tkvm och ett samlat hyresvärde om 1 107 Mkr. Den ekonomiska vakansgraden har stadigt sjunkit sedan 2012 och uppgick för hela fastighetsbeståndet till 6,5 procent den 30 juni 2016.

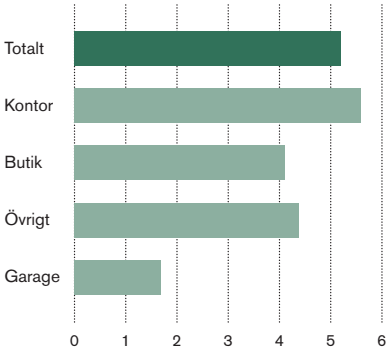
Den genomsnittliga återstående hyrestiden för fastighetsbeståndet uppgick till 5,2 år den 30 juni 2016 och 51 procent av det kontrakterade hyresvärdet förfaller år 2020 eller senare. Uppdelat per delmarknad uppgick areavakansen för kontor till 0,6 procent i Östra city, 5,5 procent i Solna strand/Sundbyberg, 0,0 procent i Övriga Stockholm och 30,3 procent för utvecklingsfastigheter.

Under perioden januari–juni 2016 förvärvades tre fastigheter för en total köpeskilling om 321 Mkr (33). Fastigheten Apelsinen 4 i Solna strand förvärvades från CapMan Real Estate och tillträddes i juni. Fastigheterna Volund 6 och Volund 7 i Hagalund tillträddes i april och förvärvades från egenanvändare i området. Inga fastigheter har sålts eller frånträtts under perioden.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 145 Mkr (212).

Fastighetsvärden
Marknadsvärdet per 30 juni 2016 uppgick till 17 014 Mkr. Den orealiserade värdeförändringen under första halvåret uppgick till 984 Mkr (988). Marknadsvärdet har fastställts genom externvärdering per 30 juni 2016. Detta avser hela fastighetsbeståndet med undantag för projektklassade Hagalundsområdet som externvärderas en gång per år. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett avkastningskrav på 4,75 procent. Inom det osäkerhetsintervall som anges i värderingen har Humlegården valt att lägga sig mitt i intervallet.

Genomsnittlig återstående hyrestid, år



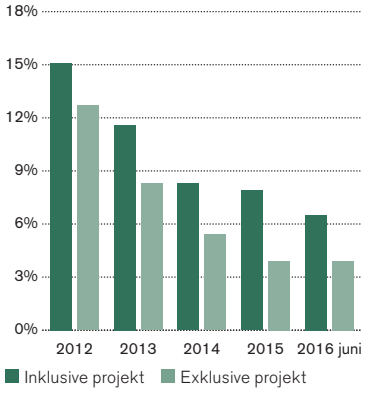
Förändring av fastigheternas marknadsärde, Mkr

Marknadsvärde 2015-12-31	15 563
+ Förvärv	321
+ Investeringar	145
– Försäljningar	–
± Orealiserade värdeförändringar	984
Marknadsvärde 2016-06-30	**17 014**

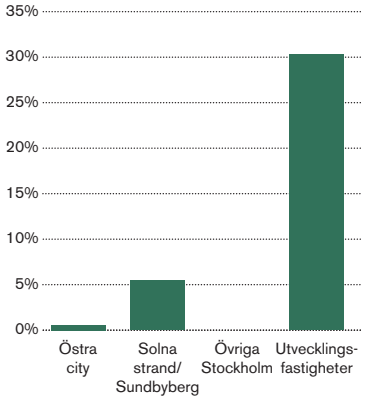
Humlegårdens Fastighetsbestånd per 30 juni 2016

Delmarknad	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde, %	Marknads-värde, Mkr	Andel av marknads-värde, %	Ekonomisk vakans, %
Östra city	14	93	440	40	8 163	48	1,1
Solna strand/Sunbyberg	9	235	475	43	6 609	39	7,0
Övriga Stockholm	2	28	82	7	1 136	7	0,7
Totalt	**25**	**356**	**997**	**90**	**15 908**	**94**	**3,9**
Utvecklingsfastigheter	27	81	109	10	1 106	6	29,0
Totalt	**52**	**437**	**1 107**	**100**	**17 014**	**100**	**6,5**

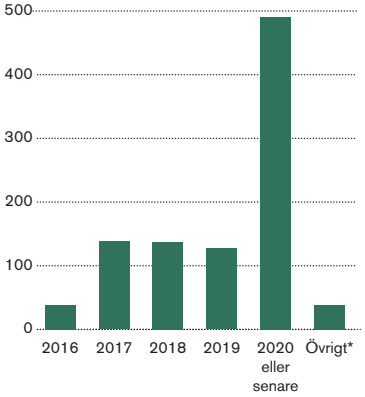
Ekonomisk vakans, %



Areavakans kontor, %



Förfallostruktur, Mkr



*Avser garage, parkering och bostäder

Marknaden i Östra city

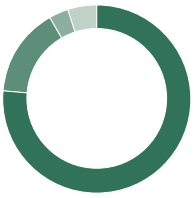
Hyresmarknaden är fortsatt stark och vakansgraderna är historiskt låga. Den stora efterfrågan på bra kontor i city har medfört en fortsatt positiv utveckling av hyresnivåerna under det första halvåret.

Under årets första sex månader har cirka 2 900 kvadratmeter hyrts ut. Bland de senast tillkomna hyresgästerna märks Diplomatgruppen och HBO Nordic, som kommer att flytta in i sina nya kontor i november 2016. Per halvårsskiftet hade vi inga lediga kontorslokaler i Östra city.

En stor omförhandling som avslutats var med Advokatbyrån Cederquist i fastigheten Blasieholmen 55 på Hovslagargatan 3. Lokalerna genomgår en omfattande utveckling för att uppfylla hyresgästens behov för en växande verksamhet. En spännande del i detta projekt är framtagningen av en unik mötesplats i fastighetens ljusgård.

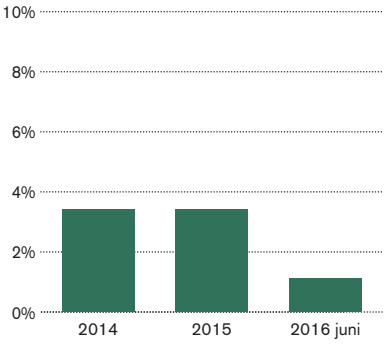
Nyckeltal

Antal fastigheter	14
Hyresvärde, Mkr	440
Ekonomisk vakansgrad, %	1,1
Marknadsvärde, Mkr	8 163
Andel av marknadsvärde, %	48



Kontor
71 402 kvm
Butik/Restaurang
14 236 kvm
Industri/Lager
3 111 kvm
Övrigt
4 671kvm

Ekonomisk vakans, %



Marknaden i Solna/Sundbyberg

I Solna strand har beståndet utökats med ytterligare en fastighet, kvarteret Apelsinen 4, som gör att vi förstärker positionen som den största fastighetsägaren i området. Det ger oss ännu bättre förutsättningar att möta kundernas behov av expansion eller andra förändringar av lokalbehovet. Marknaden är fortsatt stark, med stigande hyresnivåer och låg vakansgrad. Vi märker att de rekordlåga vakanserna i city ger positiva effekter även på bra kommunikationslägen i närförort.

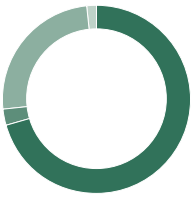
Under första halvåret har vi hyrt ut cirka 6 000 kvadratmeter. QleanAir i Päronet 6 och Telia i Stora Blå är de största uthyrningar. Projektfastigheten Päronet 6 har färdigställts och är nu i en del av förvaltningen vilket förklarar ökningen i vakansgrad mot årsskiftet.

I april invigdes det nya parkeringshuset med 870 platser varav 42 elbilplatser. Parkeringshuset möjliggör en fortsatt expansion i området.

För att ytterligare öka trivseln i området planeras en ny hälsoprofilerad restaurang med en uteservering.

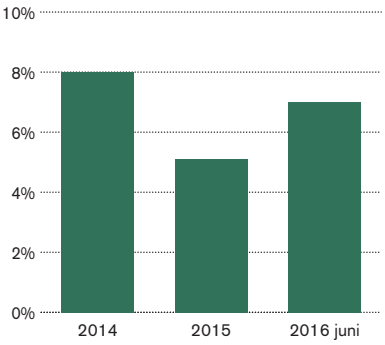
Nyckeltal

Antal fastigheter	9
Hyresvärde, Mkr	475
Ekonomisk vakansgrad, %	7,0
Marknadsvärde, Mkr	6 609
Andel av marknadsvärde, %	39



Kontor
165 891 kvm
Butik/Restaurang
6 651 kvm
Industri/Lager
58 906 kvm
Övrigt
3 364 kvm

Ekonomisk vakans, %



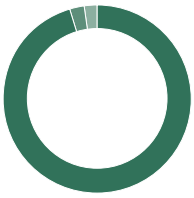
Marknaden i Övriga Stockholm

Hagastaden har kommit ungefär halvvägs i sin utbyggnad, som beräknas vara färdig omkring år 2025. En fantastisk livsmiljö skapas här, med närhet till det mesta. Det märks också på hyresmarknaden, med låga vakansgrader och stigande hyror. Kontorslokalerna i vår fastighet Härden 15 är fullt uthyrda.

På samma sätt ligger Sandhagen 9 mitt i det framväxande Slakthusområdet söder om Stockholm innerstad. Även här ser vi ett fortsatt stort intresse, vilket vi räknar med kommer öka i takt med att området förnyas.

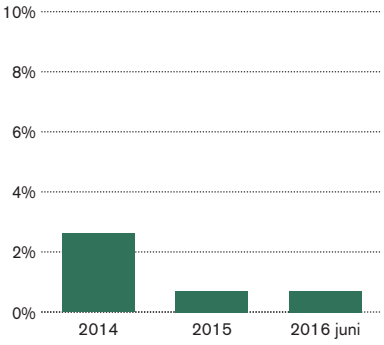
Nyckeltal

Antal fastigheter	2
Hyresvärde, Mkr	82
Ekonomisk vakansgrad, %	0,7
Marknadsvärde, Mkr	1 136
Andel av marknadsvärde, %	7



Kontor
26 394 kvm
Butik/Restaurang
703 kvm
Industri/Lager
540 kvm

Ekonomisk vakans, %



Utvecklingsfastigheter

Pågående projekt
Grow Hotel, Solna strand
Ett 20-årigt hyresavtal har i början av maj tecknats med Time Hotel Group om ett nytt hotell. Hotellet beräknas öppna hösten 2018 och kommer att innehålla cirka 170 rum inklusive 22 studios med pentry samt gym och restaurang. Restaurangen kommer att drivas av Aveqia-gruppen. Projektering pågår och första spadtaget planeras till efter sommaren.

Kommande projekt
Grow Kontor, Solna strand
Framför det nya parkeringshuset planeras två nya kontorsbyggnader på totalt cirka 25 000 kvm. Projektering och uthyrningsarbete är påbörjat.

Astoria, Stockholm
Detaljplanen för Astoria Stockholm är antagen av Stockholms kommunfullmäktige men har överklagats. Vi avvaktar planprocessen och förväntar att den vinner laga kraft senare under 2016.

Hagalund, Solna
Humlegården äger (direkt eller via tomträtt) 24 fastigheter i området, cirka 90 000 kvm BTA och motsvarande 48 000 kvadratmeter tomtareal. Hagalund är ett utvecklingsområde med mål att tillskapa värde genom utveckling av nya moderna arbetsplatser tillsammans med bostäder – en ny stadsdel. Just nu pågår diskussioner med Solna Stad inför start av planarbete.

Avslutade projekt
Päronet 6, Solna strand
Grundhuset för Päronet 6 färdigställdes i början av 2016 och ingår numera i förvaltningen. Hyresgästanpassningar för SCC Rymdbolaget och QleanAir pågår och avslutas i augusti.

ILLUSTRATION: 3XN

Grow Hotel i Solna strand beräknas öppna hösten 2018 och kommer att innehålla cirka 170 rum samt gym och restaurang.

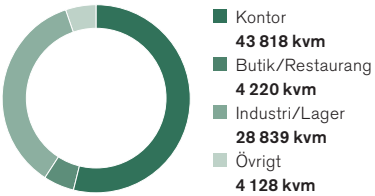
Parkeringshus, Solna strand
Parkeringshuset i Solna strand har färdigställts och invigdes i april. Fastigheten är numera en del av förvaltningen.

Marknaden i Hagalund
Vår life sciencesatsning i Hagalund har fallit väl ut, sedan de sista lediga laboratorielokalerna hyrdes ut till Xbrane och Pelago Bioscience. Det märks att Hagalund redan nu är en del av Hagastaden – en vetenskapsstad i världsklass.

Flera fastigheter förbereds redan nu för den kommande utvecklingen av området, genom omförhandlingar till korttidskontrakt.

Nyckeltal

Antal fastigheter	27
Hyresvärde, Mkr	109
Ekonomisk vakansgrad, %	29,0
Marknadsvärde, Mkr	1 106
Andel av marknadsvärde, %	6



Pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Färdigställs	Uthyrningsbar yta, kvm	Befintlig uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Stenhöga 2 / Grow Hotel	Solna strand/ Sundbyberg	Hotell	2018	6 900	100	208	2

Finansiering

Räntebärande skulder
Ett arbete med att refinansiera Humlegården pågår. I juni tecknades två nya lån om 2 125 mkr med Swedbank och SEB. Målet med refinansieringen är att, utifrån vald risknivå, uppnå en kostnadseffektiv finansiering med fler motparter än idag, tillgång till fler kapitalkällor och längre kapitalbindningstid.

Andelen låneförfall de kommande 12 månader uppgår på balansdagen till 74 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 1,0 år (2015-12-31; 1,3). Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgår till 7 713 Mkr (2015-12-31; 7 503), ökningen är hänförlig till fastighetsförvärv. All finansiering sker idag med banklån mot säkerhet i pantbrev. Belåningsgraden uppgår till 46 procent (2015-12-31; 50). Finanspolicyn säger att belåningsgraden ska uppgå till 45–55 procent.

Finansnetto
Finansnettot för första halvåret 2016 uppgick till –122 Mkr (–116). Den 30 juni 2016 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 2,8 procent (2015-12-31; 3,0). Genomsnittlig räntebindning uppgår till 3,8 år (2015-12-31; 4,3) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgår till 28 procent av räntebärande skulder. Räntebindningsförfall längre än fem år uppgår till 38 procent av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 gånger (2,3). Finanspolicyn säger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Derivat
Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgick till 5 000 Mkr (5 000) och består endast av ränteswappar.

Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till –199 Mkr (–23) till följd av sänkta långa marknadsräntor. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut –471 Mkr (2015-12-31; –272). Under perioden har inga nya ränteswappar ingåtts.

Ränteförfallostruktur per 30 juni 2016

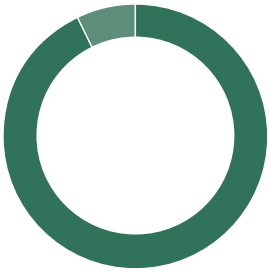
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	2 185	4,94	28
1-2 år	622	3,37	8
2-3 år	–	–	–
3-4 år	1 000	2,10	13
4-5 år	1 000	1,76	13
> 5 år	3 000	1,80	38
Totalt	**7 807**	**2,83**	**100**

Låneförfallostruktur per 30 juni 2016

	Utnyttjat, Mkr	Andel, %
< 1 år	5 814	74
1–2 år	1 566	20
2–3 år	427	6
Totalt	**7 807**	**100**

Finansiella risker	Mål	30 juni 2016
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning, år	minst 2 år	1,0
Låneförfall 12 mån, %	max 35%	74
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2 ggr	2,4
Räntebindning, år	minst 2 år	3,8
Ränteförfall inom 12 mån, %	max 50%	28

Finansiering per 30 juni 2016



Bankfinansiering **93%**
Outnyttjade faciliteter **7%**

Kapitalförsörjning per 30 juni 2016

Eget kapital **43%**
Räntebärande skulder **45%**
Övriga skulder **12%**

Övrig information

En koncern
Humlegården har sedan 2005 bestått av tre enskilda koncerner. Från och med 1 januari 2016 har de tre koncernerna slagits ihop till en koncern. Koncernens moderbolag har bytt namn till Humlegården Fastigheter AB (publ) (org nr 556682-1202) där även all personal är anställd.

Medarbetare
Medelantal anställda under första halvåret 2016 uppgick till 82 (helår 2015; 80 anställda).

Risker och riskhantering
Humlegårdens fastighetsbestånd är beläget i attraktiva områden i Stockholmsregionen 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 ägaruppdrag 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
- Värdering av fastigheterna
- Risker i förvaltningen
- Finansieringsrisk
- Miljö och hållbarhet

För utförlig beskrivning av risker, se Humlegårdens Årsöversikt 2015, sidorna 28–29 eller humlegarden.se/finansiell-information.

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. Undantag görs för det projektklassade Hagalundsområdet som externvärderas en gång per år. Värderingarna görs med både användning av ortprismetoden och fastigheternas kassaflöden.

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 halvårsöversikt ska inte anses som en finansiell rapport som till fullo är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Halvårsöversikten är inte granskad av bolagets revisor.

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

FOTO: GUSTAV KAISER

T-House, belägen på Engelbrektsplan 1 i Stockholm, uppfördes 1907–1910 på uppdrag av Svenska Livförsäkringsanstalten Trygg. Byggnaden är mycket karaktäristisk för arkitekten Erik Lallerstedt (1864–1955).

Räkenskaper

Resultaträkning

Mkr	jan–jun 2016	Proforma jan–jun 2015	Proforma jan–dec 2015
Hyresintäkter	483	448	915
Driftskostnader	–70	–63	–132
Underhållskostnader	–21	–29	–55
Tomträttsavgälder	–5	–5	–10
Fastighetsskatt	–33	–29	–65
Fastighetsadministration	–32	–29	–65
Summa fastighetskostnader	–161	–155	–327
Driftnetto	**322**	**293**	**588**
Resultat från extern förvaltning	–1		
Central administration (2015 inklusive extern förvaltning)	–20	–18	–39
Finansiella intäkter	2	4	6
Finansiella kostnader	–124	–120	–244
Förvaltningsresultat	**179**	**159**	**311**
Värdeförändringar fastigheter	984	988	1 527
Värdeförändringar derivat	–199	–23	54
Resultat före skatt	**964**	**1 124**	**1 892**
Aktuell skatt	0	0	0
Uppskjuten skatt	–212	–248	–414
Periodens resultat	**752**	**876**	**1 478**
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET			
Periodens resultat	752	876	1 478
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:			
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	0	0	0
Summa årets övriga totalresultat	**0**	**0**	**0**
ÅRETS TOTALRESULTAT	**752**	**876**	**1 478**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	752	876	1 477
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0

Balansräkning

Mkr	30 juni 2016	Proforma 31 december 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	17 014	15 563
Övriga anläggningstillgångar	16	135
Summa anläggningstillgångar	**17 030**	**15 698**
Omsättningstillgångar		
Omsättningstillgångar	192	189
Likvida medel	94	235
Summa omsättningstillgångar	**286**	**424**
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 316**	**16 122**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**7 524**	**6 772**
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	1 120	908
Långfristiga räntebärande skulder	1 993	4 248
Derivat	471	272
Övriga långfristiga skulder	74	72
Summa långfristiga skulder	**3 658**	**5 500**
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	5 814	3 490
Övriga kortfristiga skulder	320	360
Summa kortfristiga skulder	**6 134**	**3 850**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 316**	**16 122**

Kassaflödesanalys

Mkr	jan–jun 2016	Proforma jan–jun 2015	Proforma jan–dec 2015
Den löpande verksamheten			
Driftnetto	322	293	588
Bruttoresultat extern förvaltning	–1		
Central administration (2015 inklusive extern förvaltning)	–20	–18	–39
Avskrivningar inventarier	2	2	4
Erhållen ränta	8	4	7
Betald ränta	–108	–120	–241
Betald skatt	0	0	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**203**	**161**	**318**
Nettoförändring av rörelsekapital	–64	21	128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**139**	**182**	**446**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	–321	–33	–672
Avyttring av fastigheter	–	–	272
Investeringar ny-, till- och ombyggnation	–145	–212	–390
Återbetalning av långfristig fordran	119	28	63
Förändring av övriga anläggningstillgångar	–1	–2	–5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–348**	**–219**	**–732**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	2 302	–	645
Amortering av lån	–2 234	–	–300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**68**	**0**	**345**
Periodens kassaflöde	**–141**	**–37**	**59**
Likvida medel vid periodens början	235	176	176
Likvida medel vid periodens slut	94	139	235

Nyckeltal

	jan–jun 2016	Proforma jan–jun 2015	Proforma jan–dec 2015
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheter area, kvm	436 874	415 311	421 403
Fastigheter, antal	52	46	46
Fastigheter marknadsvärde, Mkr	17 014	14 481	15 563
Ekonomisk vakansgrad, %	6,5	7,8	7,9
Överskottsgrad, %	67	65	64
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter, Mkr	321	33	672
Försäljning av fastigheter, Mkr	–	–	272
Investeringar i egna fastigheter, Mkr	145	212	390
Finansrelaterade nyckeltal			
Genomsnittlig ränta, %	2,8	3,2	3,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	3,8	4,9	4,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	1,0	1,8	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,3
Belåningsgrad, %	46	51	50
Skuldsättningsgrad, %	1,0	1,2	1,1
Soliditet, %	43	41	42
Eget kapital, Mkr	7 524	6 171	6 772
Avkastning på eget kapital, %	21,0	30,6	24,5
Substansvärde, Mkr	7 883	6 443	6 982
Förändring substansvärdet, %	13,0	14,5	24,0

Definitioner

Area, kvm
Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Areavakans, %
Area för outhyrda lokaler dividerat med total uthyrbar area.

Avkastning på eget kapital, %
Årets/periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

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

Driftnetto, Mkr
Intäkter minus fastighetskostnader (drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder, fastighetsskatt och fastighetsadministration).

Ekonomisk vakansgrad, %
Bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler dividerat med justerat hyresvärde.

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

Hyresvärde, Mkr
Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Marknadsvärde fastigheter, Mkr
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.

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

Räntetäckningsgrad, ggr
Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet, %
Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Substansvärde, Mkr
Redovisat eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt hänförlig till dessa.

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