

HUMLEGÅRDEN

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 1 056 mkr (982), en ökning med 8 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 94,3 procent (92,5), vilket är en förbättring med 1,8 procentenheter jämfört med 31 december 2016.
- Driftöverskottet ökade med 14 procent till 756 mkr (665). Ökningen beror på högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar, sänkta underhållskostnader samt tillskott från förvärvade fastigheter.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 627 mkr (1 512), vilket är en ökning med 9 procent i förhållande till fastighetsvärdet 2016-12-31.
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 procent och uppgick till 494 mkr (381).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 749 mkr (1 390).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 22 050 mkr (17 806).
- Substansvärdet per aktie ökade med 21 procent (21) under året.

Händelser under andra halvåret

- Förvärv av fastigheterna Härden 16 och Dykaren 10 från Länsförsäkringar Liv genom en apportemission.
- Stärker närvaron i Hagalund genom friköp av 13 tomträtter.

Hyresintäkter

1056 mkr

Jan–dec 2016: 982 mkr

Förvaltningsresultat

494 mkr

Jan–dec 2016: 381 mkr

Orealiserad värdeförändring fastigheter

1627 mkr

+9% sedan 2016-12-31



Vy från Normalmstorg. Fastigheten Styrpinnen 19 samt Styrpinnen 22. Foto: Jonas Malmström

Om Humlegården

Humlegården Fastigheter AB (publ) 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 och Länsförsäkringar Liv. Bolaget äger och förvaltar 53 fastigheter i Stockholm till ett marknadsvärde om 22 miljarder kronor. Utöver detta förvaltar Humlegården ytterligare två fastigheter med en uthyrningsbar yta om 62 000 kvm på uppdrag av Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB.

Antal fastigheter	53
Fastighetsvärde, mkr	22 050
Kontrakterad årshyra, mkr	1 180
Uthyrbar area, tkvm	459
Antal anställda	85

Vd-kommentar

2017 har varit ett år med hög aktivitetsnivå i hela organisationen. Vi har initierat strategiska förändringar och sett över flera affärsprocesser. Nu står vi ännu bättre rustade för att möta nya kundbehov och marknadsförutsättningar.

Kommentar till resultatet

Året har inneburit ett starkt resultat om 1 749 mkr (1 390). Det goda resultatet förklaras av en fortsatt stark hyresmarknad, lägre fastighetskostnader, lägre räntekostnader tillsammans med orealiserade värdeförändringar.

Vårt fokus på ökad lönsamhet i verksamheten har ökat förvaltningsresultatet med 30 procent, till 494 mkr (381). Värde på Humlegårdens fastighetsbestånd har ökat med 4,2 mdkr under året och uppgick vid årets slut till 22 mdkr. Värdeökningen i jämförbart bestånd var 9 procent.

Den årliga avkastningen på substansvärdet uppgick till 21 procent, vilket innebär att vi ligger över vårt avkastningsmål om 8 procent över en konjunkturcykel.

Vi ökar vår marknadsnärvaro

Kontorsmarknaden i Stockholm har präglats av en stark hyrestillväxt och stor efterfrågan på attraktiva investeringsobjekt. I slutet av året kunde vi välkomna en ny ägare i form av Länsförsäkringar Liv. Det skedde genom en apportemission i samband med Humlegårdens förvärv av fastigheterna Dykaren 10 och Härden 16. En ny stor ägare och två spännande fastigheter bidrar positivt till vår verksamhet.

Vi ser en fortsatt hög efterfrågan på flexibla lokaler i attraktiva lägen och ett allt större krav på anpassningsbara lokaler som stödjer de snabba verksamhetsförändringar som många företag upplever idag. I vår projektportfölj återfinns flera projekt som alla är goda exempel på hur vi svarar upp mot dessa krav – hållbara, flexibla fastigheter med höga arkitektoniska kvaliteter i attraktiva områden. Under året har vi tagit viktiga steg mot färdigställande av fastigheterna Dykaren 10 på Kungsholmen, kontorsfastigheten Grow, det intilliggande Grow Hotel i Solna strand samt Nybrogatan 17 och Astoria på Östermalm.



Foto: Jonas Malmström

Affärsdrivande hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en viktig värdeskapande aspekt som är integrerad i Humlegårdens verksamhet. I juni lanserade vi Humlegårdens första gröna obligationer, den första emissionen under bolagets nyinrättade gröna ramverk och MTN-program. Vår ambition är att all finansiering inom ett par år ska vara grön.

”Förvaltningsresultatet ökade med hela 30 procent

Vi ser spännande affärsmöjligheter i att vara en aktiv samarbetspartner för våra kunder i hållbarhetsfrågor. Under 2018 kommer vi att ytterligare intensifiera kunddialogen för att svara upp mot våra kunders behov och förväntningar.

Mot nya mål

När vi summerar året står det klart att Humlegården, genom investeringar och värdetillväxt, redan uppnått tillväxtmålet för 2020 om 20 mdkr i fastighetstillgångar. Vårt mål om långsiktig och lönsam tillväxt står fast – både genom förvärv, nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Vi vill växa i våra befintliga marknadsområden men även etableringar i nya områden kan bli aktuellt. Inför 2018 har vi formulerat nya långsiktiga mål för verksamheten med sikte på

ett ökat värdeskapande för våra ägare och övriga intressenter. Ambitionerna är höga och skapar en tydlig riktning för vårt fortsatta arbete.

Årets starka resultat beror på hårt arbete från alla medarbetare. Resultatet påverkas också av att vi befinner oss i en högkonjunktur. Den positiva utvecklingen vi sett under lång tid i fastighetsmarknaden är exceptionell. Vi ser nu tendenser till att både räntor och avkastningskrav förväntas stiga under det kommande året. Vårt ökade fokus på långsiktig tillväxt i kassaflödet är därför en viktig förutsättning för att kunna fortsätta leverera stark avkastning. Vi har också ett finansiellt utrymme att kunna utnyttja tillfälliga svängningar i marknaden som möjlighet till nya affärer.

Humlegården går in i 2018 med en stark finansiell position, en organisation med nytt fokus, engagerade ägare och medarbetare och flera spännande projekt som närmar sig fullbordande. Vi står väl rustade för att möta en mer osäker marknadsutveckling. Jag vill tacka Humlegårdens alla medarbetare, kunder, samarbetspartners och våra ägare för året som gått och samtidigt hälsa er välkomna till ett nytt spännande år!

Stockholm den 21 februari 2018

Anneli Jansson

Verkställande direktör

Resultat och ställning

Januari–december 2017

Finansiell översikt

	2017 jan–dec	2016 jan–dec
RESULTAT		
Hysesintäkter	1 056	982
Fastighetskostnader	–300	–317
Driftöverskott	756	665
Extern förvaltning	–2	1
Central administration	–42	–45
Finansnetto	–219	–240
Förvaltningsresultat	494	381
Värdetförändringar fastigheter	1 626	1 510
Värdetförändringar derivat	77	–108
Resultat före skatt	2 198	1 783
Skatt	–449	–393
Periodens resultat	1 749	1 390
NYCKELTAL		
Överskottsgrad, %	72	68
Uthyrningsgrad, %	94,3	92,5
Belåningsgrad, %	38,3	43,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,6
Förändring substansvärde per aktie, %	21	21

Hysesintäkter och driftöverskott

Intäkterna ökade med 8 procent och uppgick till 1 056 mkr (982). Ökningen förklaras av högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar samt tillskott från förvärvade fastigheter.

Fastighetskostnaderna uppgick till 300 mkr (317). Minskningen beror framförallt på sänkta underhållskostnader men också på lägre driftkostnader.

Sammantaget ökade driftöverskottet till 756 mkr (665) motsvarande 14 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (68) och är främst en effekt av högre hyresintäkter.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 42 mkr (45). Minskningen jämfört med föregående år beror på extra kostnader under 2016 för tidigare vd. Extern förvaltning består av

fastighetsförvaltningstjänster som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –219 mkr (–240) vilket är en förbättring trots att räntebärande skulder har ökat under året. Den lägre finansieringskostnaden beror på omförhandlade lån till en lägre räntenivå. Koncernens genomsnittliga ränta uppgick vid årsskiftet till 2,0 procent (2,9). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 gånger (2,6). Se vidare sidan 8.

Värdetförändringar

Orealiserade värdetförändringar på fastigheter uppgick till 1 627 mkr (1 512). Värdetförändringen var främst hänförlig till högre hyresnivåer, lägre avkastningskrav samt projektvinster i de större pågående projekten.

Orealiserade värdetförändringar på räntederivat uppgick till 77 mkr (–108). Förändringen beror på högre marknadsräntor.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –449 mkr (–393) och består av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 30 procent och uppgick till 494 mkr (381). Förbättringen beror på högre hyresintäkter, lägre fastighetskostnader och ett förbättrat finansnetto. Periodens resultat uppgick till 1 749 mkr (1 390) och har påverkats positivt av realiserade värdetförändringar på fastigheterna och realiserade värdetförändringar på räntederivat.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 531 mkr (410).

Investeringsverksamheten består av investeringar i egna fastigheter med 507 mkr (420) och av förvärvade fastigheter som har påverkat kassaflödet med 746 mkr (309).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 696 mkr (131).

Kapitalstruktur

Soliditeten uppgick till 50,4 procent (44,8) och belåningsgraden 38,3 procent (43,3). Under året har stor del av de räntebärande skulderna refinansierats och numera lånar Humlegården även via kapitalmarknaden. Se vidare sidan 8.

I december förvärvades två fastigheter från Länsförsäkringar Liv genom en apportemission. I samband med emissionen tillkom 80 665 aktier och Länsförsäkringar Liv blev Humlegårdens näst största ägare med en ägarandel på 11,6 procent.

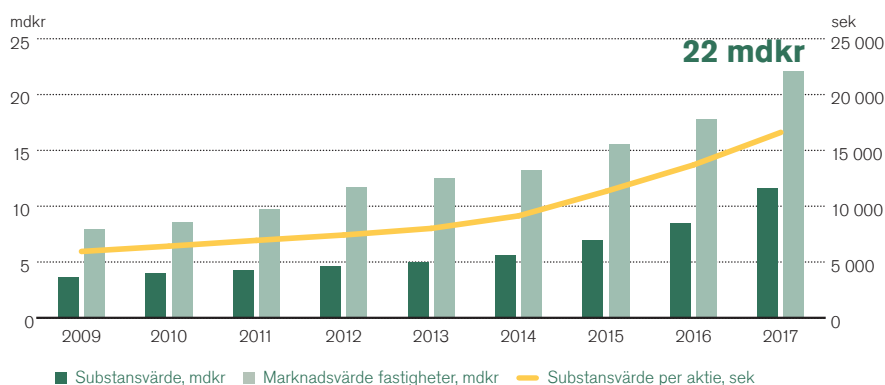
Substansvärdet per aktie uppgick till 16 613 kronor per aktie vilket motsvarar en ökning med 21 procent (21) jämfört med 2016-12-31.

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

Finansiell översikt

	2017 jan-dec	2016 jan-dec
KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	531	410
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 254	-611
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	696	131
Periodens kassaflöde	-27	-70
KAPITALSTRUKTUR		
Förvaltningsfastigheter	22 050	17 806
Eget kapital	11 342	8 143
Räntebärande skulder	8 579	7 870

Substansvärde och marknadsvärde fastigheter



Design- och arkitektbyrå DAP:s kontor på David Bagares gata, fastigheten Österbotten 8. Foto: Jonas Malmström

Delmarknader

Humlegårdens fastigheter återfinns i Stockholms innerstad, Solna strand, Sundbyberg och Hagalund samt i Slakthusområdet vid Globen. För att utveckla resultatuppföljningen och för att få större möjlighet till benchmark mot andra aktörer i branschen har Humlegården förändrat segmentsindelningen. Vi delar in fastighetsbeståndet i tre delmarknader; Innerstad, Ytterstad samt Utvecklingsfastigheter.

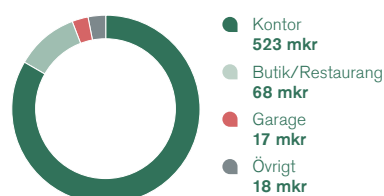
Innerstad

Humlegården äger och förvaltar 14 fastigheter i Stockholms innerstad till ett värde av 12 mdkr. 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 året har flera framgångsrika omförhandlingar med befintliga kunder ägt rum. Nyuthyrningen under året uppgick till 4 200 kvm och hyresnivåerna nådde nya toppnivåer. Bland de nytilkomna kunderna återfinns PAF, Mercuri Urval och Starcounter. Uthyrningsgraden ligger på en fortsatt historiskt hög nivå, 98,7 procent (98,1).

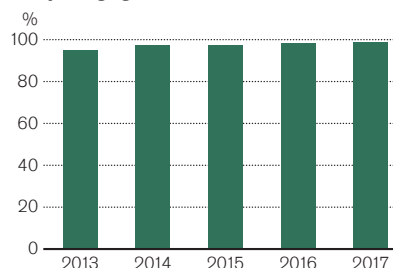
Under året har vi ökat vår närvaro i den framväxande Hagastaden genom förvärvet av Härden 16 vid Sankt Eriksgatan/Norra Stationsgatan. Här pågår en satsning där Humlegården tillsammans med andra aktörer inom stadsutveckling samt Stockholms stad har skapat en gemensam vision för stråken kring Norra Stationsgatan.

Nyckeltal

Antal fastigheter	14
Marknadsvärde	11 984 mkr
Uthyrningsgrad	98,7%
Hyresvärde	627 mkr



Uthyrningsgrad



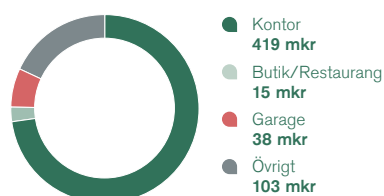
Ytterstad

Humlegården äger och förvaltar fastigheter i tre ytterstadsområden; Solna strand/Sundbyberg, Hagalund samt Slakthusområdet vid Globen. De 13 fastigheterna har ett marknadsvärde om 8 mdkr. Intresset för attraktiva lägen i Stockholms ytterstadsområden är fortsatt stort, med stigande hyresnivåer och låga vakanser som följd. Under den aktuella perioden har flera omförhandlingar med befintliga kunder genomförts, däribland BSH som hyr cirka 4 700 kvm i fastigheten Stenhöga 1 i Solna strand. Nyuthyrningen under året uppgick till 7 600 kvm. Uthyrningsgraden uppgick till 91,1 procent (91,8), en minskning som delvis förklaras genom en större vakans i fastigheten Apelsinen 5 i Solna strand.

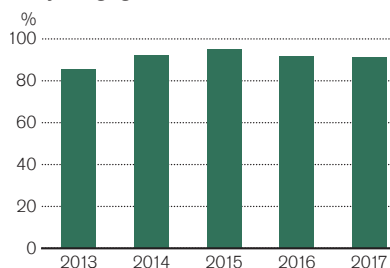
Satsningarna på stadsmiljön i Solna strand fortsätter och i samband med uppförandet av de nya fastigheterna Grow och Grow Hotel som just nu pågår omvandlas även stråken som omgärdar platsen.

Nyckeltal

Antal fastigheter	13
Marknadsvärde	7 977 mkr
Uthyrningsgrad	91,1%
Hyresvärde	575 mkr



Uthyrningsgrad



Utvecklingsfastigheter och transaktioner

Pågående projekt

Grow Kontor, Solna strand

Uppförandet av kontorsfastigheten Grow (Stenhöga 4) fortsätter. Kontoret har en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvm. 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. Byggnaden har erhållit en preliminär miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Guld.

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 har erhållit en preliminär miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Guld.

Astoria Stockholm, Stockholm

Den gamla 1800-talsfastigheten som tidigare inrymt kontor samt biografen Astoria kommer att restaureras och återställas till sin ursprungliga funktion som bostadshus (fastigheten Riddaren 26). Detaljplanen vann laga kraft i april 2017 och etableringen på plats inleddes efter sommaren.

Nybrogatan 17, Stockholm

I den inre delen av kvarteret, mot Sofi Almquist plats, ersätts en del av den befintliga fastigheten med ett nytt kontorshus med namnet Nybrogatan 17 (fastigheten Riddaren 18). Arkitekt är 3XN. Detaljplanen

vann laga kraft i april 2017 och etableringen på plats inleddes efter sommaren.

Dykaren 10, Stockholm

I december 2017 förvärvades industrifastigheten Dykaren 10 på Kungsholmen. Humlegården har förvaltat fastigheten på uppdrag av Länsförsäkringar Liv och därigenom ansvarat för det utvecklingsprojekt som slutförs under våren 2018. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 8 900 kvm och den största kunden är Nordnet. Arkitekt är General Architecture.

Kommande projekt

Hagalund, Solna

Hagalund är ett expansivt område med en spännande framtid. Här är Humlegården den största fastighetsägaren och äger omkring 80 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.

Transaktioner

Under året har Humlegården förvärvat tre fastigheter samt friköp av 13 tomträtter för en total köpeskilling om 2 190 mkr (311). Fastigheten Volund 2 i Hagalund tillträdades i mars och förvärvades från en privat fastighetsägare i området. Fastigheterna Dykaren 10 och Härden 16 tillträdades i december och förvärvades av Länsförsäkringar Liv genom en apportemission. I en överenskommelse med Prästlönetillgångar i Stockholms stift friköptes marken avseende 13 tomträtter i Hagalund, där Humlegården ägde byggnaderna sedan tidigare.

Nyckeltal

Antal fastigheter	26
Marknadsvärde	2 089 mkr
Uthyrningsgrad	86,1%
Hyresvärde	66 mkr

Förvärv 2017

Fastighet	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm	Tillträde
Volund 2	Solna	1 114	Mar-17
Dykaren 10	Stockholm	9 804	Dec-17
Härden 16	Stockholm	25 718	Dec-17
Friköp av 13 tomträtter i Hagalund	Solna	–	Dec-17

Pågående projekt

Fastighet	Kommun	Användning	Färdigställt	Miljöcertifiering	Uthyrningsgrad 2017-12-31, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering inkl mark, mkr	Varav upparbetat, inkl mark 2017-12-31, mkr
Dykaren 10	Stockholm	Kontor	2018	BREEAM In-Use	96	34	187	150
Riddaren 18	Stockholm	Kontor	2020	BREEAM-SE Excellent	0	34	632	178
Stenhöga 2	Solna	Hotell	2018	Miljöbyggnad Guld	100	15	226	140
Stenhöga 4	Solna	Kontor	2019	Miljöbyggnad Guld	74	73	1 064	336
Summa						156	2 109	804

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet

Humlegården Fastigheter är en av de största aktörerna på Stockholms kontorsmarknad.

Per den 31 december 2017 ingick 53 fastigheter i beståndet med en total uthyrningsbar yta om 459 tkvm. Hyresvärdet uppgick till 1 268 mkr, varav andelen kontor uppgick till 77 procent.

Uthyrningsgraden uppgick till 94,3 procent. Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet (exklusive utvecklingsfastigheter) uppgick till 95,0 procent.

Förändring i fastighetsbeståndets marknadsvärde

Marknadsvärdet per 31 december 2017 uppgick till 22 050 mkr (17 806).

Under 2017 förvärvades tre fastigheter och 13 tomträtter friköptes för en total

köpeskilling om 2 190 mkr (311). Som en del av utvecklingen av Riddaren 26 (Astoria, Nybrogatan) till bostäder såldes fastigheten till en nybildad bostadsrättsförening. Investeringar i egna fastigheter uppgick till 507 mkr (420).

Den orealiserade värdeförändringen under året uppgick till 1 627 mkr (1 512). Det motsvarar en värdeförändring på 9 procent sedan förra årsskiftet. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett avkastningskrav på 4,5 procent. Det är en sänkning mot årsskiftet med 0,2 procentenheter.

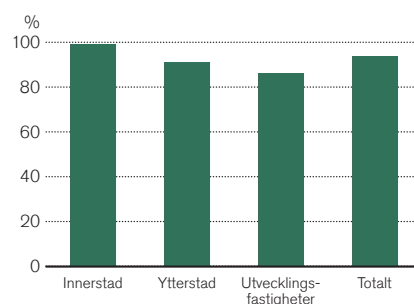
Värderingsmetod

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

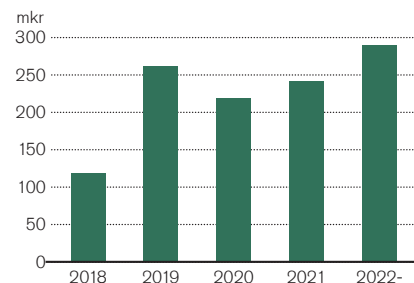
Uthyrningsgrad



Uthyrningsgrad per område



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive garage, parkering och bostad.

Förändring av fastigheternas marknadsvärde

mkr	
Marknadsvärde 2017-12-31	17 806
+ Förvärv	2 190
+ Investeringar i egna fastigheter	507
- Försäljningar	-80
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 627
Marknadsvärde 2017-12-31	22 050



Fastigheten Skrävelberget Större 20, Birger Jarlgatan 6. Foto: Jonas Malmström

Fastighetsbeståndet 2017-12-31

Delmarknad	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av hyresvärde, %	Marknadsvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, %	Uthyrningsgrad, %
Innerstad	14	141	627	49	11 984	54	98,7
Ytterstad	13	259	575	45	7 977	36	91,1
Totalt	27	400	1 202	95	19 961	90	95,0
Utvecklingsfastigheter	26	58	66	5	2 089	10	86,1
Totalt	53	459	1 268	100	22 050	100	94,3

Finansiering

Räntebärande skulder

Under 2017 fortsatte refinansieringsarbetet 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. I juni emitterade Humlegården sina första företagsobligationer om totalt 1 250 mkr och ytterligare 400 mkr i december. Under året har banklån om cirka 3 250 mkr refinansierats i bank och kapitalmarknaden. Andelen låneförfall de kommande 12 månaderna uppgick på balansdagen till 11 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 3,5 år (2,1). Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 8 442 mkr (7 706). Finansiering sker idag med banklån mot säkerhet i pantbrev till 23 procent av totala tillgångarna, övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat- och MTN-program.

Marknadsvärdet på fastigheter som är helt obelånade uppgick till 48 procent av det totala fastighetsvärdet.

Belåningsgraden uppgick till 38 procent (43). Finanspolycyn säger att belåningsgraden bör ligga i intervallet 45–55 procent. Det är en av styrelsen godkänd avvikelse från finanspolycyn med anledning av rådande marknadsförutsättningar.

Hållbar finansiering

Humlegården har som målsättning att ytterligare emittera gröna obligationer för att finansiera projekt såsom miljöcertifierade fastigheter och initiativ som ger energieffektiviseringar eller främjar användningen av förnybar energi. Vid årsskiftet bestod 15 procent av koncernens skulder av grön finansiering.

Räntebindning

Den 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 2,0 procent (2,9). Genomsnittlig räntebindning

uppgick till 4,0 år (3,4) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 42 procent av räntebärande skulder. Räntebindningsförfall längre än fem år uppgick till 35 procent av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 gånger (2,6). Finanspolycyn säger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Derivat

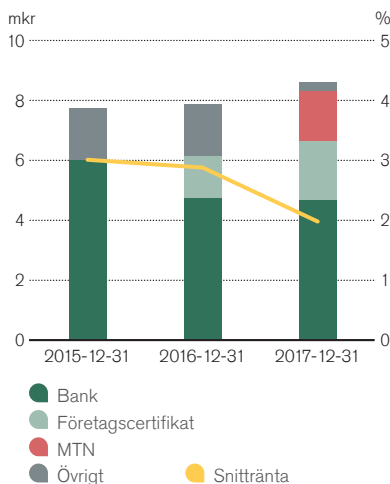
Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen. Under perioden har nya ränteswappar om 2 732 mkr ingåtts. Derivatportföljen uppgick till 7 732 mkr (5 000) på balansdagen och består endast av ränteswappar. De realiserade värdeförändringarna på derivat uppgick under perioden till 77 mkr (–108) till följd av höjda långa marknadsräntor. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut –303 mkr (–380).

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

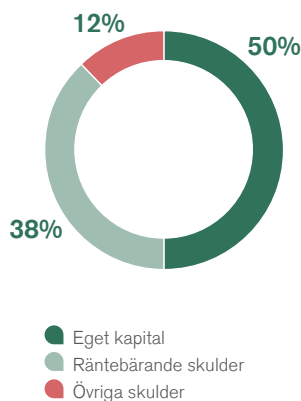
Ränteförfallostruktur, per 2017-12-31

Förfall	Belopp, mkr	Snittränta, %	Andel, %
År 1	3 595	1,8	42
År 2	–	–	–
År 3	–	–	–
År 4	2 000	2,1	23
År 5 eller senare	3 000	1,7	35
Förutbetalda finansieringskostnader	–16	–	–
Totalt	8 579	2,0	100

Lånevolym och genomsnittsränta, per 2017-12-31



Kapitalstruktur 2017-12-31



Låneförfallostruktur, per 2017-12-31

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 975	23
År 1	944	11
År 2	1 133	13
År 3	547	6
År 4	1 927	23
År 5 eller senare	2 069	24
Förutbetalda finansieringskostnader	–16	–
Totalt	8 579	100

Finanspolicy

Finansiella risker och mål	Policy	2017-12-31
Mål		
Belåningsgrad, %	45–55	38
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2	3,4
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning, år	minst 2	3,5
Låneförfall 12 mån, %	max 35	11
Lånelöften och likvida medel 5 månader, %	minst 100	173
Ränterisk		
Räntebindning, år	minst 2	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 50	42
Kreditrisk		
Motpartsrating	Lägst A-	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt

Övrig information

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 ägaruppgift 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 rapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av års- och hållbarhetsredovisning 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. Intäkter som berörs av IFRS 15 är moderbolagets intäkter från förvaltningsuppgifterna och vissa tjänster till koncernens hyresgäster. Fakturering av förvaltningsuppgifterna sker löpande och i vissa fall periodiseras intäkten om prestationen avviker från faktureringen. Med tanke på intäkternas mindre andel av koncernens omsättning kommer koncernens totala intäkter inte att ändras nämnvärt jämfört med tidigare redovisning.

Den nya standarden IFRS 9 Finansiella instrument kräver att reservering av hyres- och kundförluster ska baseras på framtida förluster. Eftersom hyrorna betalas i förskott har Humlegården haft relativt små konstaterade hyresförluster, vilket innebär att den nya standarden kommer att ha marginell effekt på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har ingen säkringsredovisning.

IFRS 16 Leasing träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär ingen förändring av koncernens hyresintäkter. I de fall Humlegården leasar tillgångar kommer dessa balanseras i balansräkningen samt att del av kostnaden kommer att redovisas som räntekostnad istället för i driftnettot. I första hand gäller detta redovisningen av tomträtter.

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.

Fastighets- och ägarförteckning

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

Medarbetare

Medelantal anställda under 2017 uppgick till 85 anställda (84). En ny förvaltningsorganisation implementerades i januari 2018 med ett tydligare resultatansvar för respektive fastighet. Medarbetarna inom förvaltningen organiseras i husteam med en ansvarig marknadsområdeschef.

Under året har Per Wange utsetts till ekonomichef och Mikael Andersson som finanschef. Båda ingår i företagsledningen.

Skatteutredningar

Under 2017 har två skatteförslag presenterats som kan komma ha effekt på Humlegårdens resultat. Det ena 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. Remisstiden för båda förslagen löpte ut efter sommaren och proposition för ränteavdragsreglerna beräknas komma under våren 2018.

Händelser efter balansdagen

Efter årsskiftet valde David Johansson att sluta sin anställning som fastighetschef för Humlegårdens bestånd i ytterstadsområdena. Peter Lind tog över en nyinrättad tjänst som fastighetschef för hela fastighetsportföljen. I början av 2018 lämnade Rebecka Yrlid sin befattning i företagsledningen som hållbarhetschef.

Publicering av årsredovisningen 2017 kommer att ske vecka 10 2018.

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Resultaträkning – koncernen

mkr	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jul–dec	2016 jul–dec
Hysesintäkter	1 055,8	981,5	532,7	498,3
Driftskostnader	–127,8	–130,8	–61,8	–61,1
Underhållskostnader	–21,9	–40,4	–10,1	–19,4
Tomträttsavgälder	–9,8	–10,2	–4,9	–5,0
Fastighetsskatt	–72,1	–70,7	–36,4	–37,6
Fastighetsadministration	–67,9	–64,8	–35,8	–32,9
Summa fastighetskostnader	–299,5	–316,9	–149,0	–156,0
Driftöverskott	756,3	664,6	383,7	342,3
Resultat från extern förvaltning	–2,0	1,5	–2,5	2,3
Central administration	–41,5	–44,9	–19,3	–24,8
Finansiella intäkter	2,2	2,0	1,9	0,2
Finansiella kostnader	–221,3	–242,0	–99,2	–118,0
Förvaltningsresultat	493,7	381,2	264,6	202,0
Värdeförändringar fastigheter	1 626,4	1 510,2	558,9	525,8
Värdeförändringar derivat	77,4	–108,2	31,1	91,2
Resultat före skatt	2 197,5	1 783,2	854,6	819,0
Aktuell skatt	–0,1	–1,0	–0,2	–1,0
Uppskjuten skatt	–448,8	–392,0	–153,4	–180,0
Periodens resultat	1 748,6	1 390,2	701,0	638,0
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	1 748,6	1 390,2	701,0	638,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jul–dec	2016 jul–dec
Periodens resultat	1 748,6	1 390,2	701,0	638,0
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat:</i>				
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	8,1	–24,1	8,1	–24,1
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	–1,7	5,3	–1,7	5,3
Summa periodens övriga totalresultat	6,4	–18,8	6,4	–18,8
Periodens totalresultat	1 755,0	1 371,4	707,4	619,2
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	1 755,0	1 371,4	707,4	619,2
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	22 050,1	17 806,2
Övriga anläggningstillgångar	90,1	13,8
Summa anläggningstillgångar	22 140,2	17 820,0
Omsättningstillgångar	220,0	185,8
Likvida medel	137,3	164,1
Summa omsättningstillgångar	357,3	349,9
SUMMA TILLGÅNGAR	22 497,5	18 169,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	11 342,3	8 142,7
Uppskjuten skatteskuld	1 744,2	1 294,6
Långfristiga räntebärande skulder	5 661,4	3 217,1
Derivat	302,7	380,1
Övriga långfristiga skulder	106,4	105,9
Summa långfristiga skulder	7 814,7	4 997,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 917,8	4 652,7
Övriga kortfristiga skulder	422,7	376,8
Summa kortfristiga skulder	3 340,5	5 029,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 497,5	18 169,9

Förändringar i eget kapital – koncernen

mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 1 januari 2016	0,6	327,3	2 389,6	2 717,5	–	2 717,5
Periodens resultat			1 390,2	1 390,2		1 390,2
Övrigt totalresultat			–18,8	–18,8		–18,8
<i>Summa periodens totalresultat</i>			<i>1 371,4</i>	<i>1 371,4</i>		<i>1 371,4</i>
Aktieägartillskott			4 050,1	4 050,1	3,7	4 053,8
Utgående balans 31 december 2016	0,6	327,3	7 811,1	8 139,0	3,7	8 142,7
Periodens resultat			1 748,6	1 748,6		1 748,6
Övrigt totalresultat			6,4	6,4		6,4
<i>Summa periodens totalresultat</i>			<i>1 755,0</i>	<i>1 755,0</i>		<i>1 755,0</i>
Apportemission	0,1	1 444,5		1 444,6		1 444,6
Utgående balans 31 december 2017	0,7	1 771,8	9 566,1	11 338,6	3,7	11 342,3
	2017-12-31	2016-12-31				
Utestående antal aktier	696 939	616 274				

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jul–dec	2016 jul–dec
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	756,3	664,6	383,7	342,3
Bruttoresultat extern förvaltning	–2,0	1,5	–2,5	2,3
Central administration	–41,5	–44,9	–19,3	–24,8
Ej kassaflödespåverkande poster	10,6	8,4	8,4	6,5
Erhållen ränta	0,6	8,0	0,3	0,3
Betald ränta	–207,9	–236,3	–86,4	–127,9
Betald skatt	–0,1	0,0	–0,1	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	516,0	401,3	284,1	198,7
Nettoförändring av rörelsekapital	15,1	8,4	32,8	72,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	531,1	409,7	316,9	270,7
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter via bolag	–664,6	–309,0	–643,3	11,9
Förvärv av fastigheter	–81,3	–	–81,3	–
Investeringar i egna fastigheter	–507,2	–419,9	–298,5	–274,8
Återbetalning av långfristig fordran	–	119,4	–	–
Förändring av övriga anläggningstillgångar	–0,5	–1,8	–0,2	–0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 253,6	–611,3	–1 023,3	–263,1
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	7 993,9	5 549,8	3 982,3	3 247,8
Amortering av lån	–7 298,2	–5 418,5	–4 473,7	–3 184,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	695,7	131,3	–491,4	62,9
Periodens kassaflöde	–26,8	–70,3	–1 197,8	70,5
Likvida medel vid periodens början	164,1	50,9	1 335,1	93,6
Likvida medel från Humlegården II och III	–	183,5	–	–
Likvida medel vid periodens slut	137,3	164,1	137,3	164,1

Segmentredovisning – koncernen

Organisatoriskt består Humlegården av två geografiska delmarknader och segmentet utvecklingsfastigheter. Utvecklingsfastigheter består av projektfastigheter och tillfällig förvaltning av utvecklingsområdet Hagalund i Solna. De tidigare segmenten Östra city och Solna/Sundbyberg har namnändrats till Innerstad respektive Ytterstad. Segmentet Övriga Stockholm, bestående av två fastigheter, har fördelats mellan de nya segmenten Innerstad och Ytterstad. Jämförelsetalen har justerats.

Resultaträkning mkr	Innerstad		Ytterstad		Utvecklingsfastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hysesintäkter	509,9	478,9	498,3	458,5	53,7	50,6	-6,1	-6,5	1 055,8	981,5
Fastighetskostnader	-141,4	-142,9	-138,2	-145,7	-27,0	-34,5	7,1	6,2	-299,5	-316,9
Driftöverskott	368,5	336,0	360,1	312,8	26,7	16,1	1,0	-0,3	756,3	664,6
Extern förvaltning	-	-	-	-	-	-	-2,0	1,5	-2,0	1,5
Central administration	-	-	-	-	-	-	-41,5	-44,9	-41,5	-44,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-219,1	-240,0	-219,1	-240,0
Förvaltningsresultat	368,5	336,0	360,1	312,8	26,7	16,1	-261,6	-283,7	493,7	381,2
Värdeförändringar fastigheter	908,9	959,6	494,5	502,7	223,0	47,9	-	-	1 626,4	1 510,2
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	77,4	-108,2	77,4	-108,2
Resultat före skatt	1 277,4	1 295,6	854,6	815,5	249,7	64,0	-184,2	-391,9	2 197,5	1 783,2
Skatt	-	-	-	-	-	-	-448,9	-393,0	-448,9	-393,0
Periodens resultat	1 277,4	1 295,6	854,6	815,5	249,7	64,0	-633,1	-784,9	1 748,6	1 390,2

Nyckeltal	Innerstad		Ytterstad		Utvecklingsfastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	11 984,0	9 527,0	7 977,0	7 384,8	2 089,1	894,4	-	-	22 050,1	17 806,2
Investeringar i egna fastigheter, mkr	62,5	123,4	88,8	193,9	355,9	102,6	-	-	507,2	419,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	1 485,6	-	8,9	295,7	695,4	15,8	-	-	2 189,9	311,5
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	-	-	80,0	-	-	-	80,0	-
Överskottsgrad, %	72,3	70,2	72,3	68,2	49,7	31,8	-	-	71,6	67,7

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2017 jan–dec	2016 jan–dec
Nettoomsättning	124,8	118,7
Administrations- och försäljningskostnader	–165,2	–160,9
Rörelseresultat	–40,4	–42,2
Finansiella intäkter	146,7	63,9
Finansiella kostnader	–208,4	–142,0
Resultat efter finansiella poster	–102,1	–120,3
Bokslutsdispositioner	94,8	119,2
Resultat före skatt	–7,3	–1,1
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	0,6	–0,6
Periodens resultat	–6,7	–1,7

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	1,1	–
Materiella anläggningstillgångar	1,6	3,3
Finansiella anläggningstillgångar	11 081,0	8 432,0
Omsättningstillgångar	5 119,8	4 091,5
Summa tillgångar	16 203,5	12 526,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 505,5	5 067,6
Långfristiga skulder	4 276,4	2 320,4
Kortfristiga skulder	5 421,6	5 138,8
Summa eget kapital och skulder	16 203,5	12 526,8

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 125 mkr (119). Förändringen beror på en ökad fakturering till koncernföretagen. Rörelseresultat uppgick till –40 mkr (–42). Periodens resultat blev –6,7 mkr (–1,7).

I december förvärvades två fastighetsägande dotterbolag i utbyte av nyemitterade aktier om 80 665 aktier. I samband med apportemissionen tillkom Länsförsäkringar Liv som ny ägare i bolaget.

Externa räntebärande skulder ökade med 1 891 mkr under året och beror delvis på emittering av obligationer till ett belopp om 1 650 mkr.

Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

Nyckeltal – koncernen

mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheter area, kvm	458 760	436 910
Fastigheter, antal	53	52
Fastigheter marknadsvärde, mkr	22 050	17 806
Uthyrningsgrad, %	94,3	92,5
Överskottsgrad, %	72	68
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	2 190	311
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	80	–
Investeringar i egna fastigheter, mkr	507	420
Finansrelaterade nyckeltal		
Genomsnittlig ränta, %	2,0	2,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,0	3,4
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,5	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,6
Belåningsgrad, %	38,3	43,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	1,0
Soliditet, %	50,4	44,8
Eget kapital, mkr	11 342	8 143
Avkastning på eget kapital, %	17,9	18,6
Avkastning på totalt kapital, %	11,8	11,8
Substansvärde, mkr	11 578	8 439
Substansvärde per aktie, sek	16 613	13 694
Förändring substansvärde per aktie, %	21	21
Övriga nyckeltal		
Medelantal anställda	85	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-dec	2016 jan-dec
Driftöverskott och överskottsgrad		
Hysesintäkter	1 055,8	981,5
Fastighetskostnader	-299,5	-316,9
Driftöverskott, mkr	756,3	664,6
Överskottsgrad, %	72	68

	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Substansvärde		
Utgående eget kapital	11 342,3	8 142,7
Återläggning av derivat skuld	302,7	380,1
Uppskjuten skatt på derivat skuld	-66,6	-83,6
Substansvärde, mkr	11 578,4	8 439,2
Antal aktie	696 939	616 274
Substansvärde per aktie, sek	16 613	13 694

Finansiella risker

	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Belåningsgrad, %		
Räntebärande skulder, mkr	8 579,1	7 869,8
Avdrag likvida medel, mkr	-137,3	-164,1
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>8 441,8</i>	<i>7 705,7</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	22 050,1	17 806,2
Belåningsgrad, %	38,3	43,3

	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr		
Förvaltningsresultat, mkr	493,7	381,2
Återläggning av räntekostnader, mkr	208,3	233,3
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>702,0</i>	<i>614,5</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	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, kvm¹⁾

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Direktavkastningskrav, %¹⁾

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/kvm¹⁾

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

Hyresvärde, mkr¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknads-hyra för outhyrda lokaler.

Marknadsvärde fastigheter, mkr¹⁾

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, %¹⁾

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

Projektfastighet¹⁾

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

Uthyrningsgrad, ekonomisk %¹⁾

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.

Substansvärde per aktie, sek

Substansvärde dividerat med utestående antal aktie vid periodens utgång. Nyckeltalet visar substansvärdet per aktie.

Förändring substansvärde per aktie, %

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

¹⁾ 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

