

Års- och hållbarhets- redovisning 2018

HUMLEGÅRDEN



Miljöer att växa i.

Det är vi som är Humlegården Fastigheter. Vi vill att våra hyresgäster ska kunna fokusera helt på sina verksamheter och få dem att blomstra, medan vi tar hand om resten. Du som hyr kontor av oss kan vara säker på att vi alltid finns nära till hands, beredda att erbjuda bästa möjliga service. I fastigheter som förvaltas med stor omsorg.



Fastigheten Käpplingeholmen 3 på Nybrokajen. Foto: Jonas Malmström



Innehållsförteckning

Inledning

- 2 Om Humlegården
- 3 2018 i korthet
- 4 Vd har ordet
- 6 Marknad och drivkrafter

Verksamheten

- 12 Mål, strategier och värdeskapande
- 16 Lönsamhet och tillväxt
- 18 Medarbetare
- 22 Hållbarhet
- 26 Attraktiva arbets- och stadsmiljöer
- 28 Kunder
- 30 Ansvarsfulla samarbetspartners
- 32 Marknadsområden
- 34 *Innerstad*
- 36 *Ytterstad*
- 38 *Utvecklingsfastigheter*
- 40 Fastighetsbestånd och transaktioner
- 42 Finansiering

Finansiella rapporter

- 47 Förvaltningsberättelse
- 48 *Risker och riskhantering*
- 50 *Risker och riskhantering hållbarhet*
- 52 Finansiella rapporter
- 62 Noter
- 78 Årsredovisningens undertecknande
- 79 Revisionsberättelse

Styrning

- 83 Bolagsstyrning
- 85 Ägarstruktur
- 86 Företagsledning
- 87 Styrelse
- 88 Hållbarhetsstyrning
- 90 GRI-index

Övrigt

- 92 Investerarrapport
- 96 Fastighetsförteckning
- 100 Flerårsöversikt
- 103 Definitioner
- 104 Kontakt

■ = Granskad årsredovisning

■ = Hållbarhetsredovisning

Om Humlegården

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektporfölj i den växande Stockholmsmarknaden. Företaget ingår i länsförsäkringsgruppen, Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp.

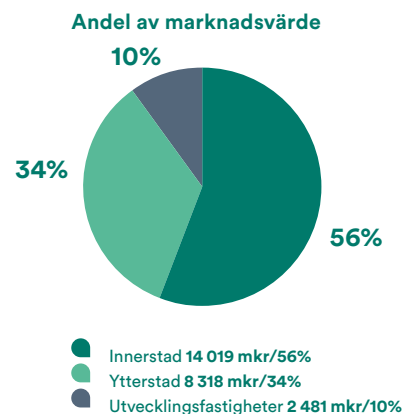
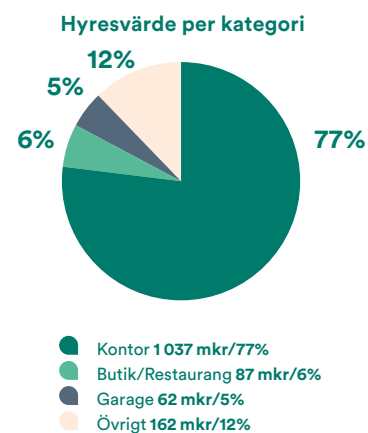
Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Genom nära dialog bygger och vårdar våra 88 anställda långsiktiga relationer med våra kunder. Våra 54 fastigheter är belägna i Stockholms innerstad, Solna strand, Sundbyberg och Hagalund samt i Slakthusområdet vid Globen.

Vi strävar efter att skapa hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor vill bo, arbeta och vistas. Detta vill vi uppnå genom aktiv och innovationsdriven fastighetsförvaltning samt utvecklingsprojekt bestående av

nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Humlegården är en långsiktig fastighetsägare och ser en direkt koppling mellan god arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Våra fastigheter ska berika stadsrummet och vara hållbara såväl miljömässigt, estetiskt, socialt som ekonomiskt.

Humlegården är den sjätte största fastighetsägaren på Stockholms kontorsmarknad. Bolaget äger fastigheter till ett marknadsvärde om 25 miljarder kronor. Vid årsskiftet uppgick utvecklingsprojekten i produktion till cirka 1,7 miljarder kronor. Dessutom förvaltar Humlegården ytterligare två fastigheter på uppdrag av Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB.

Fastighetsfakta i denna års- och hållbarhetsredovisning avser fastigheter ägda av Humlegården Fastigheter AB-koncernen.



Hyresintäkter

1217 mkr

2017: 1 056

Förvaltningsresultat

686 mkr

2017: 494

Substansvärde

13,9 mdkr

+18 procent per aktie sedan 2017-12-31

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015 ¹⁾
Hyresvärde, mkr	1 347	1 268	1 123	1 051
Överskottsgrad, %	74	72	68	64
Uthyrningsgrad, %	94	94	93	92
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	3,4	2,6	2,3
Marknadsvärde, mkr	24 818	22 050	17 806	15 563
Belåningsgrad, %	34	38	43	48
Avkastning på eget kapital, %	17,6	17,9	18,6	24,5
Förändring substansvärde per aktie, %	18	21	21	24
Yta, tkvm	480	459	437	421
Antal fastigheter	54	53	52	46
Antal miljöcertifierade fastigheter	29	29	22	11

¹⁾ År 2015 avser en summering av de tre tidigare koncernerna Humlegården Holding I-III.

2018 i korthet

Hysesintäkterna ökade med 15 procent och uppgick till 1217 mkr (1 056), en ökning med 5 procent i jämförbart bestånd. Nettouthyrningen uppgick till 24 mkr. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 26 procent. Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94). Driftöverskottet ökade med 19 procent och uppgick till 901 mkr (756), en ökning med 7 procent i jämförbart bestånd. Överskottsgraden uppgick till 74 procent (72). Finansnettot uppgick till -177 mkr (-219). Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent och uppgick till 686 mkr (494). Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 24 818 mkr (22 050). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 957 mkr (1 627), en ökning med 9 procent sedan föregående årsskifte. Resultat efter skatt uppgick till 2 217 mkr (1 749). Förändring i substansvärde per aktie uppgick till 18 procent (21). Över en tioårsperiod har den genomsnittliga substansvärdeförändringen uppgått till 13 procent per år.

Viktiga händelser under året

Q1

- Efter en omfattande restaurering och modernisering etablerade Nordnet Bank sitt huvudkontor i fastigheten Dykaren 10 på Alströmergatan.
- Restaurang K-Märkt, en spännande aktör med hållbarhet i fokus, tecknar avtal avseende etablering om 820 kvm i kontorsfastigheten Grow i Solna strand.

Q2

- Emittering av ytterligare 1 100 mkr i gröna obligationer med en löptid om tre år under Humlegårdens MTN-program.
- Förvärv av fastigheten Mjölner 3 på Banvaktsvägen/Industrivägen i Hagalund. Genom förvärvet äger Humlegården 84 procent¹⁾ av fastigheterna i området.

Q3

- I september genomfördes en riktad nyemission och ett aktieförvärv, vilket innebär att alla 23 länsbolag inom länsförsäkringsgruppen nu är ägare i Humlegården, tillsammans med Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Sak.
- Avtal tecknas med Frantzén Group AB, med stjärnkrögaren Björn Frantzén i spetsen, avseende lokaler om 1 200 kvm i fastigheten Riddaren 18 på Nybrogatan, Östermalm.

Q4

- Grow Hotel invigs i Solna strand, som därmed får ett fyrstjärnigt hotell med 176 rum och studios samt välkomnande restaurang och lounge.
- Fastigheten Cirkusängen 6, Swedbank HQ, erhåller som första svenska kontorsfastighet miljöcertifieringen BREEAM In-Use nivå Excellent, avseende både förvaltning och byggnad.

¹⁾ Baserat på bruttoarea (BTA).



Humlegården presenterar det högsta resultatet någonsin.

Tack vare engagerade medarbetare, rätt positionering och goda marknadsförutsättningar kan vi presentera det högsta resultatet i Humlegårdens historia. Vi gör det i kombination med en bibehållen hög hållbarhetsnivå – något som är viktigt för oss och våra långsiktiga ägare.

Strategin har gett resultat

2016 påbörjades en resa, då vi bestämde oss för att förflytta bolaget från värdefokus till kassaflödesfokus, skapa en samverkande organisation och utveckla affärspotentialen i vårt fastighetsbestånd. Strategin har gett resultat. På två år har förvaltningsresultatet ökat med hela 80 procent. Detta samtidigt som vi även gjort stora framsteg i vår strävan mot en hållbar utveckling. Det är en bedrift som krävt hårt arbete, engagemang och samarbete genom hela organisationen.

En attraktiv placering

Humlegården är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga och engagerade ägare. Vår ägarstruktur är en stor tillgång som ger en uthållighet och tillåter oss att agera strategiskt vid investeringar och utveckling av fastigheter. Under året har vi haft glädjen att välkomna ytterligare länsbolag till Humlegården, vilket innebär att alla 23 länsbolag inom länsförsäkringsgruppen nu är ägare, tillsammans med Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Sak. Detta är ett tecken på att Humlegården ses som en attraktiv placering.

Resultat 2018

Vi visar ett starkt resultat om 2 217 mkr (1 749). En nyckelfaktor är tillväxt i förvaltningsresultatet, som nu uppgår till 686 mkr (494), 39 procent högre än föregående år. Omförhandlade hyror ökade med i genomsnitt 26 procent. Fastighetsvärdet har ökat med nära 3 mdkr och uppgick till 25 mdkr per den 31 december 2018. Den orealiserade värdeökningen var 9 procent. Särskilt positivt är att driftöverskottet står för merparten av ökningen och projektvinster står för 19 procent. Den årliga avkastningen på substansvärdet uppgick till 18 procent, vilket överträffar vårt avkastningsmål med god marginal. Substansvärdet uppgår till 14 mdkr och

för femte året i rad levererar vi en tvåsiffrig substansvärdeförändring per aktie.

Fokus på en hållbar utveckling

Under året påbörjades ett viktigt arbete där målsättningen är att vi ska både bredda och fördjupa vad begreppet hållbar utveckling betyder för oss, och tydliggöra hur vi kan bidra. Det genomsyrar alla delar av vårt värdeskapande: från kunderbjudande, fastigheter och leverantörsrelationer till samhällsansvar och medarbetare. En central del i vårt hållbarhetsarbete utgörs av miljöcertifieringar. Under året erhöll vi betyget Excellent enligt miljöcertifieringen BREEAM In-Use för Swedbanks HQ i Sundbyberg. Det är första gången en svensk kontorsfastighet erhåller denna nivå för både byggnad och förvaltning.

” På två år har förvaltningsresultatet ökat med hela 80 procent.

Samhällsutveckling ställer krav på löpande affärsutveckling

Vår målsättning är att ha det bästa kunderbjudandet och vara förstahandsval vid val av kontor i våra marknadsområden. Tempot är snabbare än någonsin och kundens förväntningar och lokalbehov är i ständig förändring. För att säkerställa att vi fortsätter att tillföra nytta för våra kunder och de kommuner där vi är verksamma behöver vi utveckla både affärskoncept och individer löpande. Det är en resa som omfattar hela bolaget och ambitionen är att det

ska bli en självklar del av vårt arbetssätt och kultur framåt.

Den digitala utvecklingen påverkar inte bara fastigheternas tekniska utveckling, utan också fastighetsaffären i sig. På allt fler tjänsteföretag är arbetet inte längre knutet till en bestämd plats. Detta är fastighetsägarnas nya verklighet. När hyresgästerna blir mer rörliga behöver fastighetsägarna utveckla sina hus till attraktiva mötesplatser med mervärden i form av tjänster och service.

Vi skapar attraktiva arbets- och stadsmiljöer

I utvecklingen av en stad är det många perspektiv som måste beaktas för att slutresultatet ska bli en plats där människor vill vara och kan utvecklas. Vi arbetar långsiktigt för att utveckla platser med både tillväxtpotentialer och stadsmässiga kvaliteter. Ett exempel är nya Grow Hotel som bidrar till att göra Solna strand till en ännu mer dynamisk plats. Ett viktigt komplement till de moderna kontor som stöttar våra kunders verksamheter.

Ett nära samarbete och förståelse för kundens behov har varit ett huvudtema även i arbetet med Dykaren 10 på Kungsholmen. Här flyttade Nordnet Bank in i mars 2018 efter en omfattande restaurering. I projektet har vi omvandlat en fastighet med anor från 1890-talet till ett modernt huvudkontor, ett spännande möte mellan fintech och industrikaraktär.

På Östermalm pågår uppförandet av den nya kontorsbyggnaden, Nyrogatan 17, strax intill Astoria. Satsningen genomsyras av hög kvalitet i alla delar. Ett exempel är etableringen av stjärnkrögaren Björn Frantzén. Till de kommersiella lokalerna hör entréplanet i Astoria, där Frantzén Group kommer att öppna en restaurang år 2020.

” Starka omförhandlingar och projektvinster har bidragit till det goda resultatet.

Anneli Jansson, vd.
Foto: Jonas Malmström

Väl rustade inför framtiden

Stockholms kontorsmarknad är fortsatt stark, starkare än vi trodde för ett år sedan. Vår finansiella styrka skapar utrymme och goda möjligheter att fortsätta växa bolaget på ett lönsamt sätt. Trots dessa till synes mycket goda förutsättningar får vi inte slappna av. Ökad global och politisk turbulens ökar risken för en ny global finansiell kris. Vi ser även extremväder som en central fråga för vår verksamhet framöver. Ett tredje ämne fokuserar på konkurrensbilden, där vi ser nya aktörer och tjänster som utmanar kontorsmarknadens traditionella affärsmodeller. Här måste vi kunna möta en snabbt ökande efterfrågan på flexibilitet, kringtjänster och

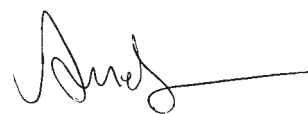
digital utveckling för att inte tappa delar av vår nuvarande kundvolym.

Vi känner oss väl förberedda, och ser marknadsstörningar som nya affärsmöjligheter. Vår tidigare inriktning mot långsiktig, hållbar lönsamhet ligger därför fast. Vi har definierat fyra fokusområden som viktiga framgångsfaktorer de närmaste åren; affärsutveckling, förvaltning, stadsutveckling och hållbar utveckling. Viktigt är också en företagskultur som bygger på samverkan och ansvar.

Under 2018 har vi tagit stora steg i utvecklingen. Med oss in i det nya året har vi flera exempel på goda samarbeten och ett förtroende från våra ägare. Som i så många andra sammanhang är

det människorna som gör skillnad och på Humlegården består laget av engagerade, kompetenta och ansvarstagande kollegor. Jag vill rikta ett stort tack till alla er som är med på vår resa. Nu tar vi nästa steg.

Stockholm i mars 2019



Anneli Jansson
Verkställande direktör

Marknadsutblick

Sveriges ekonomi har varit stark under flera år och även om en avmattning bedöms vara på ingång så förväntas sysselsättningstillväxten fortsätta framåt. Kontorsmarknaden i Stockholm präglas av fortsatt hyrestillväxt och stor efterfrågan på attraktiva investeringsobjekt.

Konjunkturen i Sverige

Den svenska ekonomin är inne på sitt femte år med årstillväxt på nära 3 procent. Det är en god tillväxttakt både jämfört med historiska siffror och i en internationell jämförelse. Hittills tycks varken avmattningen på bostadsmarknaden eller risken för tullar och handelskrig på global och europeisk nivå haft någon nämnvärd påverkan på svensk ekonomi. Den främsta förklaringen till motståndskraften i den svenska ekonomin är att den globala ekonomin fortfarande visar god tillväxt samt att den svenska arbetsmarknaden fortsätter att utvecklas starkt med en stigande sysselsättning.

Sammanfattningsvis kan man säga att den svenska ekonomin är i gott skick. Externa faktorer som kan komma att dämpa den goda utvecklingen under kommande år är en inbromsning av den globala tillväxten till följd av exempelvis utökade handelshinder eller Brexit.

Kontorsmarknaden under året

De senaste åren har kontorsmarknaden i Stockholm varit extremt stark med hög efterfrågan, begränsat utbud och stark hyrestillväxt.

Uthyrningsgraden för moderna kontorslokaler i Stockholms CBD (Central Business District) har ökat de senaste tre åren och är på en historiskt hög nivå och uppgick vid årsskiftet till cirka 97 procent. Utanför city är uthyrningsgraden något lägre och ligger kring 90 procent.

Hyresnivåerna har stigit till nya toppnivåer och prime rent i CBD uppgår till cirka 7 500 kronor per kvadratmeter. För lokaler i bästa läge, som är nya eller har genomgått omfattande renoveringar, har hyreskontrakt tecknats på nivåer upp emot 9 000 kronor per kvadratmeter.

Nyproduktion av kontor i Stockholm ligger på en förhållandevis hög nivå. Dock sker en successiv omvandling av mindre attraktiva kontor till annan användning såsom bostäder och hotell vilket har hållit nere nettoyntillskottet av

kontor de senaste åren. De kommande åren väntas nyproduktionen av kontor dock öka. Viktiga utvecklingsområden i norra Stockholm de kommande åren är framför allt Arenastaden, Hagastaden, Solna strand och Ulriksdal. I södra Stockholm är det främst Hammarby Sjöstad, Globen och Slakthusområdet samt Flemingsberg som kommer att utvecklas på sikt.

Stockholm växer och förtätas

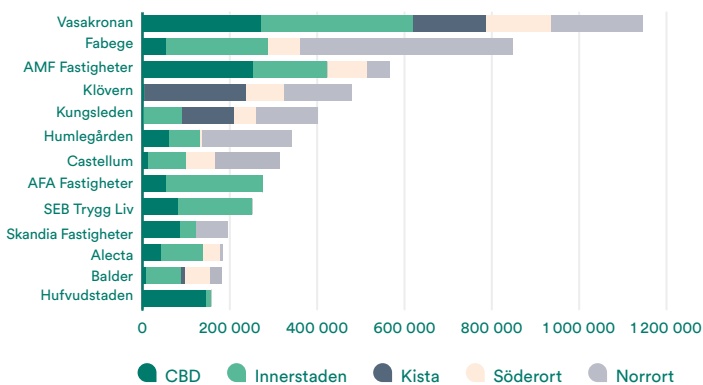
Det finns en stark efterfrågan på både bostäder och kommersiella lokaler i innerstaden, samtidigt som utbudet är begränsat. Det skapar ett ökat intresse för den växande ytterstaden som erbjuder ett varierande utbud av flexibla och effektiva lokaler till en lägre kostnad. Gränsen mellan innerstad och ytterstad håller i flera områden på att suddas ut genom förtätningsprojekt som Hagastaden i norra Stockholm där Solna tar vid.

På många håll utanför city utvecklas befintliga och nyttillkomna bostads- och arbetsplatsområden. Genom aktiv

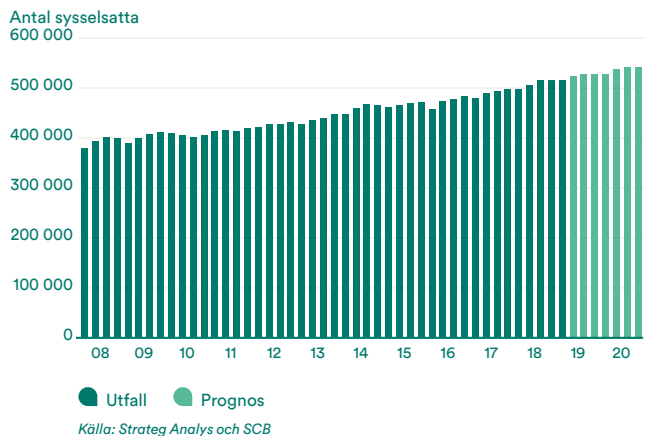
Källa: Cushman & Wakefield



Största fastighetsägare i Stockholm, kvm kontor



Sysselsättning kontorsbranscher Stockholms län, kvartalsvis





F
I
N
L
A
N
D
S
H
U
S
E
T

Fastigheten Sparbössan, även känd som T-House, på Engelbrektsplan.
Foto: Jonas Malmström

samverkan mellan myndigheter, fastighetsägare, boende och kontorshyresgäster skapas en attraktiv och ändamålsenlig gestaltning som kan konkurrera med innerstaden. En avgörande faktor är tillgängligheten, då närhet till goda kommunikationer är ett måste. Viktigt är också andra stadsmässiga kvaliteter såsom ett starkt serviceutbud. För att Stockholm långsiktigt ska kunna locka och behålla attraktiva företag inom exempelvis IT- och finansbranschen krävs dock att både bostads- och kontorsfastigheter i Stockholms centrala lägen tillåts utvecklas. Exempelvis genom att andelen kontor och bostäder utökas, genom flexibla lösningar, ytoptimering men även påbyggnader och nybyggnation.

Investeringsmarknaden

Investeringsmarknaden för fastigheter präglas av god tillgång på kapital till låg ränta och en stark efterfrågan på fastigheter som investeringsobjekt. Transaktionsaktiviteten har fortsatt under 2018 men generellt har investerarnas efterfrågan hållits tillbaka något till följd av oro för högre räntor och regelförändringar. Det som bromsat aktiviteten mest har dock varit bristen på attraktiva förvärvsmöjligheter. Bristen på alternativplaceringar för kapital samt låga räntor har bidragit till att direktavkastningskraven på fastigheter har sjunkit de senaste åren. Direktavkastningskraven i Stockholm city har legat på rekordlåga och förhållandevis stilla nivåer de senaste två åren. Större delen av värdeuppgången under perioden har drivits av hyrestillväxt.

Geografiskt sett har Stockholm fortsatt att dominera med en transaktionsvolym på cirka 60 miljarder kronor under året, vilket motsvarar 46 procent av totalen för Sverige. Kontorssektorn, som varit mycket attraktiv både bland lokala och utländska investerare, har utgjort cirka 20 miljarder kronor eller 43 procent av transaktionsvolymen i Stockholm.

Marknadsutsikter

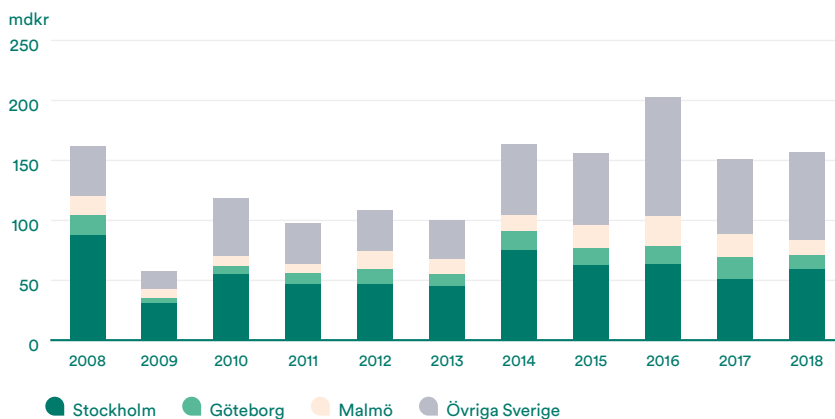
Utvecklingen på Stockholms kontorsmarknad har varit mycket positiv under de senaste åren. Stärkt av en robust underliggande ekonomi, en stark arbetsmarknad, hög efterfrågan och lågt utbud, förväntas hyresmarknaden förbli stark i Stockholm under 2019. Den höga efterfrågan i kombination med brist på utbud, indikerar på

fortsatt hyrestillväxt men möjligen i en långsammare takt än tidigare år. Investeringsmarknaden förväntas bli stabil med hög efterfrågan inom alla segment förutom sekundära köpcentrum och stora perifera bostadsutvecklingsprojekt i tidiga skeden.

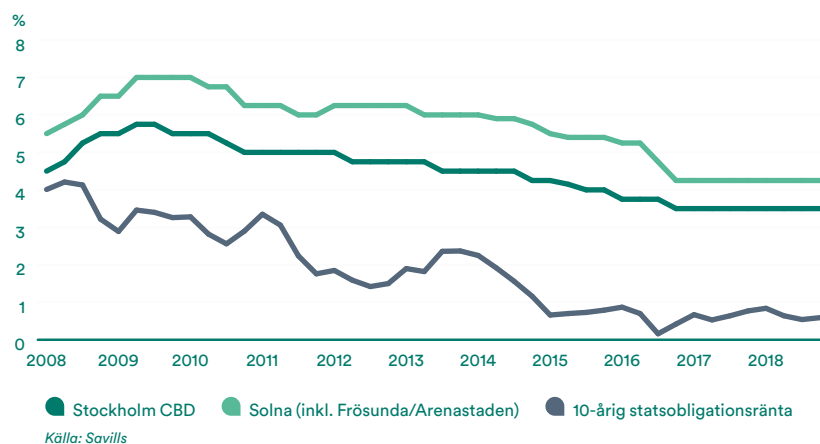
I takt med att den förväntade hyrestillväxten, framförallt gällande kontor i centrala lägen, alltmer kommit att realiseras förväntas avkastningskraven för kontorsfastigheter ha nått botten och kan förmodligen förväntas stiga under kommande år.

Källa: Cushman & Wakefield samt JLL Nordic Outlook

Transaktionsvolym per geografiskt område



Direktavkastningskrav för kontor och 10-årig statsobligationsränta





Fastigheten Dykaren 10 på Alströmergatan 39.
Foto: Jonas Malmström

Tankar om framtidens kontor

Drivkrafter som globalisering, urbanisering och digitalisering för utvecklingen framåt och skapar nya behov. Samtidigt har betydelsen av att säkerställa en hållbar utveckling blivit allt större. Hur ser Humlegården på trenderna som påverkar framtidens kontor?

Kontorets roll är i förändring. Tekniken gör det möjligt att arbeta när och var man vill samtidigt som en ny generation arbetstagare, millennials, för in nya förhållningssätt som utmanar arbetsgivaren. En framgångsrik fastighetsägare måste bedriva aktiv förvaltning och förstå sin kunds affär och lokalernas roll i helheten. För en stadsutvecklare handlar det om att ta ett större grepp och både tänka på morgondagens kontor och på utvecklingen av staden i stort.

Vi samlade Anneli Jansson, vd, Peter Lind, Fastighetschef, Anna Kullendorff, Affärsutvecklingschef, Maria Lidström, Stadsutvecklingschef och Mattias Svensson, Chef Hållbar utveckling för att höra hur de ser på trenderna som påverkar kontormarknaden idag. Det blev ett samtal om både beteenden och teknik som kan summeras under fyra rubriker.

Big data stärker kundupplevelsen

Humlegårdens fastigheter är sedan många år uppkopplade i ett VPN-nät, som till exempel gör att man kan följa energianvändningen i realtid. Det ger tillgång till enorma mängder data som, med rätt verktyg och analys, kan utveckla både användningen och utformningen av en kontorsfastighet.

– En stor del av vår teknikutveckling syftar på ett eller annat sätt till att utveckla kundupplevelsen. Vårt samarbete med KONE är ett bra exempel, där vi genom uppkopplade, smarta hissar både optimerar hissarnas användning och minimerar antalet oplanerade stopp, säger Peter Lind, Fastighetschef.

Hållbara medarbetare

I framtiden spås den så kallade gig-ekonomin öka, där fasta anställningar ersätts av tillfälliga gig – frilansande egenföretagare. Detta driver på utvecklingen mot kontor som är mer öppna och främjar samarbete och tillfälliga constellationer. För individen möjliggör det också större frihet och flexibilitet. När gränserna mellan arbete och fritid

suddas ut ökar betydelsen av att uppnå balans. Vid utformningen av kontor är det angeläget att fundera över hur man skapar byggnader och sammanhang där man mår bra. Det omfattar allt från vilka material man använder sig av till lokalernas utformning och tillgång till mötesplatser och träningsmöjligheter. Det är också viktigt att man som fastighetsägare tänker lite större – hur känns det i området? Är tillgången till service bra? Känner jag mig trygg i kvarteret?

– Vi måste förstå våra kunders medarbetare och deras besökare. Alla har ett behov av att få ihop sin vardag och det finns många saker vi som fastighetsägare kan göra för att bidra till medarbetarnas hälsa och stötta en aktiv livsstil, säger Anna Kullendorff, Affärsutvecklingschef.

Kontor är mer än kvadratmeter

Kraven på flexibilitet och effektiva lokaler ökar, och man vill att lokalerna ska främja interaktion och idéutbyte. Genom delningsekonomin får man tillgång till nya tjänster på ett smidigt sätt. Allt detta har bidragit till förändrade kundbehov som bland annat resulterat i framväxten av co-working. Vad innebär detta för fastighetsägarna?

– Idag ser vi inte bara kontoret som yta utan även som en plattform för tjänster. Det ställer stora krav på vår förmåga att utveckla vår affär. Hur kan vi dra nytta av delningsekonomin och öka servicegraden? Det pågår flera spännande projekt som vi hoppas kunna presentera under 2019, säger Anneli Jansson, vd på Humlegården.

Under 2018 genomfördes en studie där Humlegården intervjuade kunder för att lära sig mer om deras behov och framtidsvisioner.

– Det blev tydligt att vår kundservice är mycket uppskattad samtidigt som kunderna också visar intresse för att nätverka sinsemellan. Här ser vi en möjlighet att kombinera det vi gör bra och det vi vill göra bättre. Vi ska finna nya sätt att öka kunddialogen, addera

tjänster och skapa en community, säger Peter Lind.

Klimat och miljö högt på agendan

I en Sifo-undersökning från augusti 2018 ansåg var fjärde svensk att klimat och miljö var en av de viktigaste valfrågorna¹⁾. Klimatutmaningen står högt på agendan för både den enskilde individen och för näringslivet. Vi måste skapa smarta, motståndskraftiga och mer cirkulära städer.

– Vi skapar byggnader som är robusta. Det är viktigt att arbeta med scenarios och göra insatser i fastigheterna för att minska riskerna kopplade till extrem kyla, värme eller nederbörd. I alla projekt arbetar vi aktivt med riskanalyser, något som är mycket komplext och kräver en hel del expertis, säger Maria Lidström, Stadsutvecklingschef.

En av de största utmaningarna inom branschen är resursslöseriet, som uppstår exempelvis när material byts ut vid ombyggnationer när en lokal ska anpassas för en ny hyresgäst.

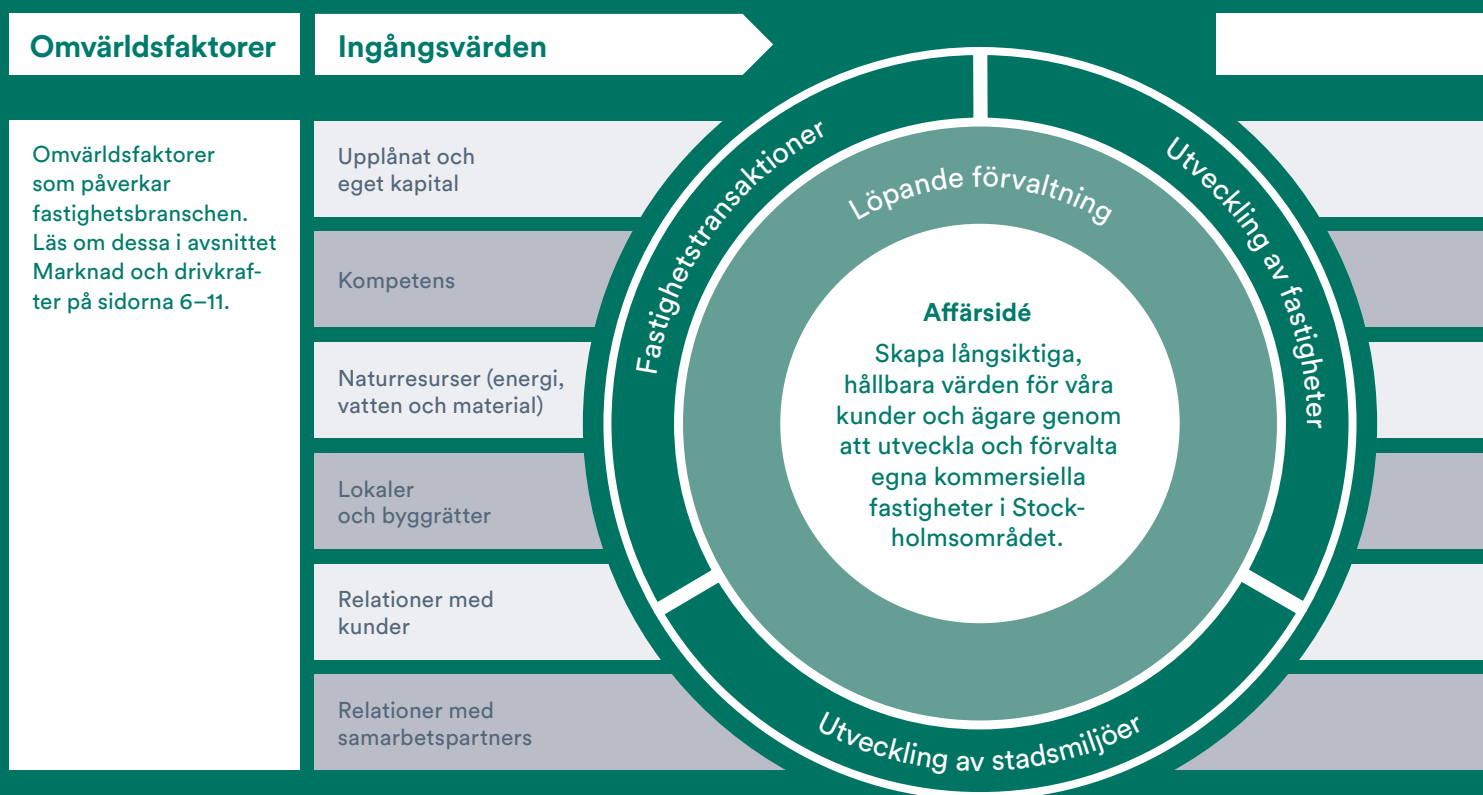
– Det är en viktig fråga som både handlar om att minska vår klimatpåverkan men även att bidra till våra kunders hållbarhetsarbete och öka deras medvetenhet. Här är ett gott samarbete med kunden en nyckelfaktor, där vi måste ta vårt ansvar och guida dem genom frågor om exempelvis materialval och skapa en förståelse för den miljöbelastning olika alternativ innebär, säger Mattias Svensson, Chef Hållbar utveckling.

¹⁾ Sifo-undersökning genomförd på uppdrag av Svenska Dagbladet den 6–9 augusti 2018.



Anna Kullendorff, Affärsutvecklingschef,
och Peter Lind, Fastighetschef.
Foto: Conny Fast

Vision: Genom nytänkande och engagemang vill vi skapa långsiktig och hållbar lönsamhet samt bidra till ökad arbetsglädje och en bättre livsmiljö.



Mål, strategier och värdeskapande

För att uppnå vår vision och skapa en långsiktig, hållbar avkastning har Humlegården formulerat sex långsiktiga mål. Dessa mål ska återspegla hur vi med hjälp av engagerade och kompetenta medarbetare och genom goda relationer med kunder och samarbetspartners kan skapa resurseffektiva och hållbara lösningar och utveckla attraktiva arbets- och stadsmiljöer. Ägardirektiv, vision och affärsidé anger verksamhetens fokus samt riktning.

Ägardirektiv

Humlegårdens ägare har i ett direktiv definierat sin vilja och ambition för företaget och skapat en grundläggande strategisk inriktning för bolaget. En central utgångspunkt hos de lokalt förankrade och kundägda länsförsäkringsbolagen är betydelsen av att arbeta långsiktigt och ansvarsfullt, vilket också präglar ägardirektiven. Läs mer i bolagsstyrningsavsnittet på sidan 83.

Omvärldsfaktorer

Vi verkar i en föränderlig värld. Förmågan att dels se hur marknadsförutsättningar och kunders behov ändras över tid, dels kunna anpassa sig därefter är en viktig framgångsfaktor. Konjunktur, urbanisering, sysselsättning, politiska beslut, förändrande kundbehov och begränsade resurser är exempel på faktorer som påverkar vår verksamhet och strategiska riktning. Läs mer om utvecklingen på vår marknad på sidorna 6–11.

Vår modell för värdeskapande

Humlegårdens övergripande mål är att skapa långsiktig och hållbar lönsamhet för våra ägare. För att lyckas med det behövs effektiva processer för förvärv, förvaltning och utveckling av fastigheter och stadsmiljöer. Vi behöver också ett väl fungerande samarbete med våra kunder och andra partners samt engagemang och kompetens hos våra medarbetare. Härigenom kan vi skapa resurseffektiva och hållbara lösningar samt attraktiva arbets- och



Utgångsvärden	Långsiktiga mål
Långsiktig lönsamhet och tillväxt	Vi ska leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.
Engagerade medarbetare	Vi ska ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna.
Resurseffektiva och hållbara lösningar	Genom att uppnå klimatneutralitet i förvaltningen och minska vår totala klimatpåverkan bidrar vi till ett hållbart samhälle.
Attraktiva arbets- och stadsmiljöer	Vi ska skapa attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor och företag vill vara och kan utvecklas.
Lojala kunder	Vi ska ha det bästa kunderbudandet och vara förstahandsvalet vid val av kontor.
Ansvarsfulla samarbetspartners	Vi ska vara branschens bästa beställare och driva utveckling tillsammans med våra samarbetspartners.

stadsmiljöer. Humlegården har formulerat sex långsiktiga mål som ska leda oss mot vår vision. Inför varje år definieras kortsiktiga mål som ska säkerställa att utveckling sker i överensstämmelse med företagets långsiktiga mål för värdeskapande. Läs mer om hur vi skapar värde för våra intressenter på sidorna 16–31.

1 Långsiktig lönsamhet och tillväxt

Humlegården ägs av 23 länsförsäkringsbolag, Länsförsäkringar Sak samt Länsförsäkringar Liv. Ägarnas investering i Humlegården utgör en långsiktig förvaltning av försäkringsbolagstillgångar under aktsamt risktagande. Vårt uppdrag är att äga, förvalta och utveckla egna fastigheter i attraktiva kontorslägen i Stockholmsregionen.

Att våra ägare ser Humlegården som en långsiktig investering utgör grunden för oss som fastighetsägare. Det skapar många möjligheter i vår verksamhet och innebär att vi ska agera på ett sätt som skapar värde både på kort och lång sikt.

Vårt långsiktiga mål: Vi ska leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning.

2 Engagerade medarbetare

Bra arbetsklimat, gott ledarskap och engagerade medarbetare skapar värde för våra kunder. Varje enskild medarbetare hos Humlegården har ett stort eget ansvar. Genom att sätta tydliga mål får alla medarbetare en klar bild av både förväntningar och uppnått resultat, vilket bidrar till engagemang och lönsamhet. Viktigt är också betydelsen av en

bra balans i livet. Summan av detta är hållbara medarbetare, vilket vi tror är nyckeln till att bolaget ska kunna uppnå sin fulla potential.

Vårt långsiktiga mål: Vi ska ha branschens mest engagerade medarbetare och de bästa ledarna.

3 Resurseffektiva och hållbara lösningar

Våra ambitioner är höga både vid nyproduktion samt i förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter. Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhet, såsom energianvändning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer. Vår



förvaltning spelar en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete; vi arbetar för att utveckla vår förvaltning och finna nya alternativ till traditionella material.

Vårt långsiktiga mål: Genom att uppnå klimatneutralitet i förvaltningen och minska vår totala klimatpåverkan bidrar vi till ett hållbart samhälle.

4 Attraktiva arbets- och stadsmiljöer

Vi fokuserar alltmer på att utveckla de platser där Humlegården är etablerat utifrån en helhetssyn, med ambitionen att skapa både tillväxtpotentialer och stadsmässiga kvaliteter. Vi vill skapa hållbara platser som är dynamiska och trygga. Med goda kommunikationer och service som förenklar vardagen. Platser som främjar möten mellan människor och idéer. Våra fastigheter ska bidra positivt till stadsmiljön och kontoren ska skapa goda förutsättningar för våra kunders verksamheter. Lång estetisk livslängd och ett hållbart angreppssätt i förvaltningen leder till lönsamhet, hög kvalitet och flexibilitet för kunden och även till ett hållbart samhälle. Därför är också arkitektur en viktig byggsten i vår verksamhet.

Vårt långsiktiga mål: Vi ska skapa attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor och företag vill vara och kan utvecklas.

5 Lojala kunder

En attraktiv produkt, en hög service-nivå och goda relationer är avgörande framgångsfaktorer i vårt arbete för att skapa lojala kunder. Det krävs ett tydligt affärsmannaskap som baseras på en god förståelse för kundens verksamhet, att vi kan bistå i deras förändrade behov. I en föränderlig tid ställs stora krav på vår förmåga att utveckla vårt kunderbjudande. Detta är viktigt för oss både ur ett lönsamhetsperspektiv och för att uppnå en hållbar utveckling.

Vårt långsiktiga mål: Vi ska ha det bästa kunderbjudandet och vara förstahandsvalet vid val av kontor.

6 Ansvarsfulla samarbetspartners

Att värna om de mänskliga rättigheterna och en god arbetsmiljö är centralt. Genom en branschgemensam leverantörskod kan vi höja nivån och tillsammans påskynda vi utvecklingen. Vi ser utvecklingsmöjligheter inom den dimension som avser det sociala ansvarstagandet, som omfattar alla som verkar i och kring våra fastigheter. Detta innebär ett stort ansvar för oss som fastighetsägare. För att få ett verkligt genomslag i dessa frågor är samarbete av stor vikt. Vi för därför dialog och ingår i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer för att skapa bättre livsmiljöer.

Vårt långsiktiga mål: Vi ska vara branschens bästa beställare och driva utveckling tillsammans med våra samarbetspartners.



Lönsam och hållbar tillväxt

Humlegårdens ägare, 23 länsförsäkringsbolag, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Liv, ser Humlegården som en långsiktig investering med syfte att genom långsiktig förvaltning av försäkringsbolagstillgångar skapa hållbar lönsamhet över tid. Över en konjunkturcykel ska verksamheten ge en avkastning på substansvärde om 8 procent per aktie och år.

Fokus på hållbar avkastning

Humlegårdens långsiktiga lönsamhetsmål är att vi ska leverera fastighetsbranschens bästa, hållbara avkastning. Att vara lönsam är viktigt, men det är också centralt att vi levererar lönsamhet som är långsiktigt hållbar. Tillväxt uppstår dels genom externa faktorer i form av kontorshyresmarknadens efterfrågan på attraktiva kontorslokaler och investeringsmarknadens efterfrågan på lämpliga investeringsobjekt, dels genom vårt eget arbete för att ständigt förbättra kassaflödet i våra fastigheter och utveckling av vårt fastighetsbestånd.

Gynnsamma framtidsutsikter

Utvecklingen på hyresmarknaden i Stockholm har varit stark under flera år och förväntas förbli stark även under 2019¹⁾. Utvecklingen hänger samman med en hög efterfrågan på lokaler till följd av god underliggande ekonomi och stark arbetsmarknad, kombinerat med ett mycket begränsat utbud, speciellt ifråga om attraktiva lokaler i centrala lägen. Hyrestillväxten förväntas fortsätta om än i långsammare tempo.

Efterfrågan på fastighetsinvesteringar styrs i hög grad av hyresutvecklingen. Med avmattad hyrestillväxt följer stigande avkastningskrav vilket på sikt kan förväntas dämpa investeringsefterfrågan på kontorsfastigheter i Stockholm. Efterfrågan kan dock förväntas ligga kvar på en historiskt sett hög nivå de närmaste åren.

Måluppföljning 2018: Lönsamhet

2018	Mål	Utfall
Driftöverskott	873 mkr	901 mkr
Överskottsgrad	73%	74%
Förvaltningsresultat	660 mkr	686 mkr

Vårt starkaste år hittills

Vi utvecklar vårt fastighetsbestånd genom förädling av befintliga fastigheter, utveckling av byggrätter, nyproduktion i attraktiva kontorslägen samt genom strategiska transaktioner.

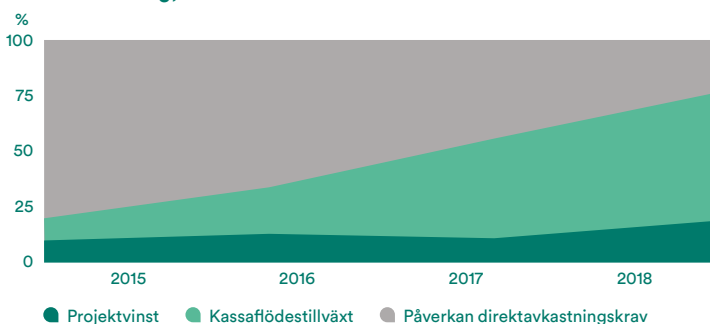
För att skydda ägarnas kapital och fortsätta leverera en långsiktig attraktiv avkastning fokuserar vi på tillväxt i våra fastighetskassaflöden.

Sammantaget har 2018 varit vårt starkaste år hittills. Vårt fokus på ökad lönsamhet i verksamheten har ökat förvaltningsresultatet med 39 procent till 686 mkr (494). Särskilt positivt är att driftöverskottet står för merparten av ökningen. Tillsammans med projektvinster står det för 77 procent av värdeförändringen medan 23 procent kommer av sänkta direktavkastningskrav i förvaltningsfastigheter. Värdet på

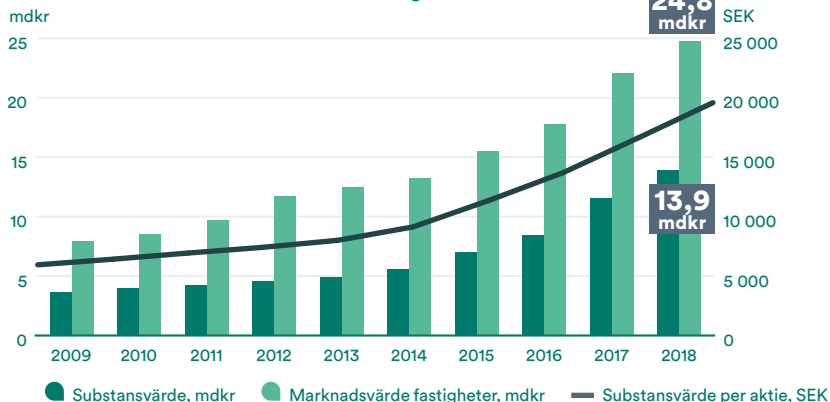
Humlegårdens fastighetsbestånd har ökat med 2,8 mdkr under året och uppgick vid årets slut till 24,8 mdkr. Orealiserad värdeförändring uppgick till 1957 mkr (1 627), vilket är en ökning med 9 procent sedan föregående årsskifte. Substansvärdet per aktie har ökat med 18 procent (21) under 2018, vilket överträffar vår målsättning med god marginal. För femte året i rad levererar vi därmed en tvåsiffrig värdeökning av substansvärdet per aktie.

¹⁾ Cushman & Wakefield

Värdeutveckling, 2015–2018



Substansvärde och marknadsvärde fastigheter





Fastigheten Kåpplingeholmen 3
på Nybrokajen.
Foto: Jonas Malmström

Engagerade medarbetare bygger bolaget

Våra värderingar ska genomsyra vårt arbete och våra medarbetares sätt att förhålla sig till kunder, leverantörer och varandra. Det ställer i sin tur krav på Humlegården som arbetsgivare. Rutiner och processer ska vara lätta att hantera och följa upp. Ansvar och befogenheter måste följas åt. Dialogen mellan ledare och medarbetare måste vara aktiv, tydlig och enhetlig. Arbetsmiljön ska vara bejakande, inkluderande och utvecklande.

Värdegrunden visar vägen

Den enskilt viktigaste faktorn i vår verksamhet är våra medarbetare. Alla gör skillnad och bidrar till helheten. Det är också viktigt att vi kan uppmuntra och förstärka det förhållningssätt och de beteenden som tydligt bidrar till att skapa en inspirerande arbetsmiljö. Humlegårdens värderingar Engagemang, Kompetens och Ansvar är centrala i vår företagskultur och ingår i Humlegårdens uppförandekod som tydliggör betydelsen av ett ansvarsfullt och professionellt förhållningssätt vid både stora och små beslut.

Regelbundna uppföljningar

För att säkerställa att vi skapar de förutsättningar som behövs och att vi lever upp till vårt åtagande som arbetsgivare följer vi kontinuerligt upp både medarbetarnas uppfattning av den egna arbetssituationen och hur Humlegården står sig som arbetsgivare med hjälp av objektiva, kvantitativa nyckeltal. En sammanvägning av dessa perspektiv ger oss en god bild av hur våra medarbetare uppfattar arbetsplatsen och de förutsättningar som ges. Härigenom skapas också bättre förutsättningar för att behålla och attrahera kompetenta och engagerade medarbetare.

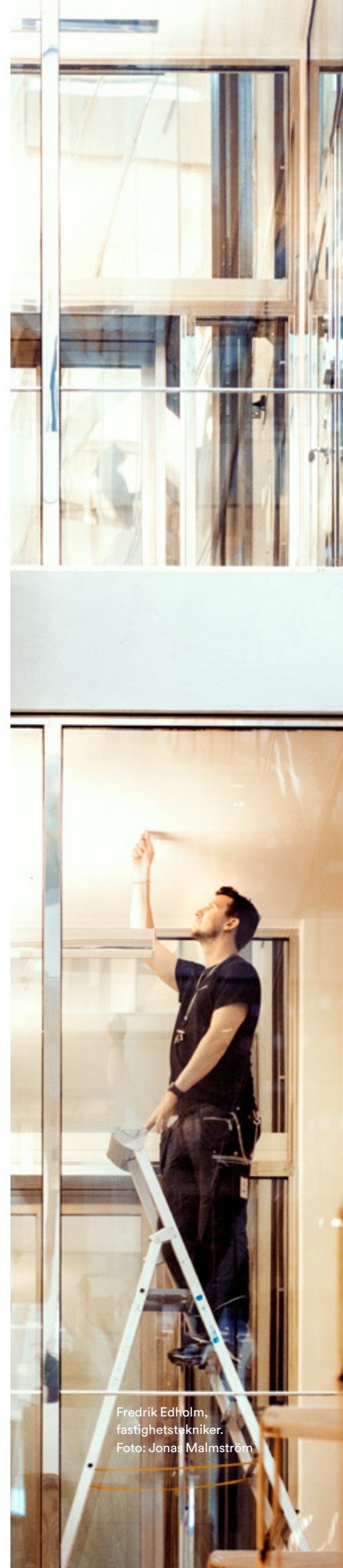
I vår medarbetarundersökning jämför vi oss med High Performance Benchmark, ett genomsnitt baserat på drygt 60 000 svar från 23 företag i olika branscher. Årets resultat har förbättrats inom flera områden. Engagemangsindex och Ledarskapsindex har båda ökat sedan tidigare mätning, resultatet för 2018 är för Engagemangsindex 80 (77) och för Ledarskapsindex 83 (74). Dessa resultat är också i paritet med genom-

snittet i Fastighetsbranschindex, som också är ett relevant index att jämföra med. I denna studie ingår 11 bolag inom fastighetsbranschen och cirka 4 700 respondenter. I årets undersökning är Ledarskapsindex 76 och Engagemangsindex 81. Vi mäter även den psykosociala arbetsmiljön och resultatet visar att vi har hållbara och gynnsamma arbetssituationer, att det finns en bra balans mellan arbete och fritid, tid för återkoppling mellan arbetspassen, en rimlig stressnivå samt att man kan räkna med stöd från sina kollegor. Detta är ett viktigt led i vår strävan efter att skapa hållbara medarbetare.

Ledarskapet i fokus

Under 2018 sättes ett omfattande ledarutvecklingsprogram för alla chefer inom Humlegården. Syftet med denna satsning är att identifiera och implementera det ledarskap som Humlegården behöver idag och i framtiden, som ska stärka vår konkurrenskraft på en föränderlig marknad och öka vår attraktivitet som arbetsgivare. Målsättningen är att vi ska etablera ett gemensamt synsätt kring hur man agerar som ledare inom Humlegården, i alla frågor som gäller våra medarbetare och kring vår utveckling av organisationen. Viktigt är också att kunna ge konstruktiv feedback samt vara medveten och självreflekterande kring sitt eget ledarskap utifrån våra värderingar, policys och styrande dokument. Det är även viktigt att man på ett tydligt sätt kan förmedla vad som förväntas av medarbetaren.

Ledarutvecklingen tar sin utgångspunkt i den ledarprofil deltagarna utformat gemensamt. Programmet innebär



Fredrik Edholm,
fastighetstekniker.
Foto: Jonas Malmström

att alla chefer får en lärpartner i form av en kollega samt tillgång till en extern coach, för att arbeta med sin individuella utveckling.

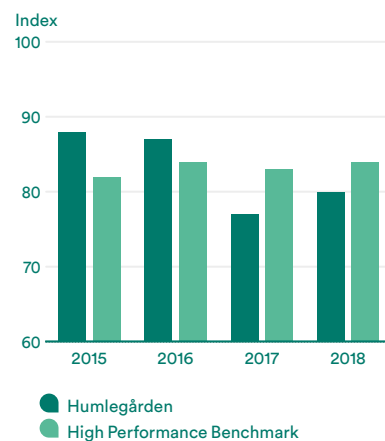
En god social miljö

Inom Humlegården tillämpas ett mycket aktivt ledarskap; vi tar vårt ansvar för medarbetarnas välbefinnande på största allvar och vidtar omedelbara åtgärder vid signaler om missförhållanden, vare sig det skulle handla om fysiska eller psykosociala arbetsmiljöfrågor eller en medarbetares personliga utmaningar.

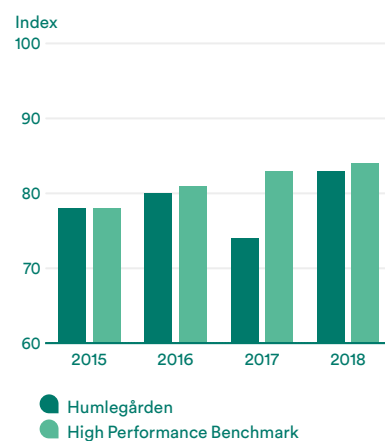
Inom Humlegården råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier och vi strävar efter mångfald bland våra medarbetare ifråga om etniskt ursprung, nationalitet, livsåskådning, sexuell läggning, könsidentitet, könsuttryck, ålder och funktionsnedsättning. Under 2018 infördes en



Engagemangindex



Ledarskapsindex



whistleblow-funktion. För mer information om detta sätt att rapportera oegentligheter samt bolagets övriga arbete med styrning och uppföljning, läs mer under avsnittet Ansvarfulla samarbetspartners på sidan 30.

Under året inkom inga anmälningar om trakasserier eller diskriminering. Frågan kräver ständig uppmärksamhet och som ett led i arbetet med att utveckla vår dialog och uppföljning har vi under 2018 valt att utöka vår årliga medarbetarundersökning med frågor som syftar till att fånga upp missförhållanden kopplade till trakasserier eller diskriminering.

Spegla dagens samhälle

Vi ser medarbetare med olika bakgrund och ålder som en tillgång i organisationen och i dialogen med våra kunder och andra intressenter. Vi strävar efter att spegla dagens samhälle och arbetar för att uppnå en god balans mellan kvinnor och män på alla nivåer i organisationen. Idag består Humlegårdens företagsledning av fem kvinnor och fyra män. Det är ett steg i rätt riktning, men det finns stora möjligheter till fortsatt utveckling inom dessa frågor i vår organisation.

Förebyggande hälsoarbete

Humlegården bedriver ett förebyggande arbete avseende medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa i syfte att bibehålla en hög frisknärvaro. Vi genomför minst ett individuellt medarbetarsamtal

per år med alla anställda, samt en årlig medarbetarundersökning. Vid dessa tillfällen följer vi bland annat upp frågor kopplade till arbetsmiljö och hälsa.

Utöver kollektivavtal och pensionsförmåner, som omfattar alla anställda, erbjuder Humlegården individuell sjukvårdsförsäkring och förmåner i form av exempelvis friskvårdsbidrag och gemensamma aktiviteter såsom löpning med coach.

För det lagstadgade arbetsmiljöarbetet inom Humlegården finns en arbetsmiljökommitté, som årligen genomför en skyddsronnd vid våra kontor i Stockholm och Solna för att säkerställa en god arbetsmiljö. Under året rapporterades inga arbetsplatsolyckor eller tillbud.

Måluppföljning 2018: Medarbetare

2018	Mål	Utfall
Engagemangsindex	87	80
Ledarskapsindex	80	83

Sjuk- och olycksfallsstatistik ¹⁾	2018	2017
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid, %	3,9	3,1
Antal arbetsplatsolyckor	0	0
Antal tillbud	0	1

Medarbetare: rekryteringar och anställda ²⁾	2018	2017
Antal rekryteringar	12	12
Tillsvidareanställda, medelantal	88	85
varav män	54	52
varav kvinnor	34	33

Medarbetare: åldersintervall och medelålder	2018	2017
0–30 år	4	4
31–40 år	21	17
41–50 år	35	35
51–60 år	24	22
61–	6	7
Medelålder kvinnor, år	45	46
Medelålder män, år	48	48
Medelålder totalt, år	47	48

¹⁾ Nyckeltalen är valda med hänsyn till verksamhetens karaktär, där sjukfrånvaro och olycksfallsstatistik bedöms vara de mest relevanta. Då verksamheten endast är baserad i Stockholms län har vi valt att inte rapportera statistik per region.

²⁾ Under året har 12 rekryteringar genomförts, av dessa är 3 nyinstiftade roller och 9 avser ersättningsrekryteringar (varav 1 avser rekrytering för att ersätta pensionsavgång).



Charlotte Holmfeldt, Receptionist
och uthyrningsassistent.
Foto: Jonas Malmström

Hållbar utveckling

För Humlegården omfattar begreppet hållbarhet både miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Det är ett arbete som sträcker sig genom hela vår organisation. Vårt hållbarhetsarbete omfattar även ett aktivt deltagande i utveckling av ny teknik samt nya tjänster och arbetsmetoder.

Med långsiktighet som riktmärke

Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan såsom energikällor- och användning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer. Vårt långsiktiga mål är att uppnå klimatneutralitet i vår förvaltning och minska vår totala klimatpåverkan.

Energianvändning och materialförbrukning utgör tillsammans den största miljöbelastningen inom fastighetsbranschen. Genom att arbeta med energioptimering kan vi minska vår koldioxidbelastning och därmed vår klimatpåverkan. Eftersom energikostnader utgör en stor del av våra totala driftskostnader, medför minskad energi-användning en direkt positiv påverkan på vår lönsamhet.

När vi bygger nya eller utvecklar befintliga fastigheter, exempelvis vid anpassningar av lokaler för tillträdande kunder, är ett hållbart angreppssätt centralt för oss. Att material som är i gott skick rivs ut innebär ett betydande resursslöseri. Därför är det viktigt att redan från början satsa på flexibilitet och tidlösa material av hög kvalitet.

Vår förvaltning spelar en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete. Tillsammans med våra samarbetspartners arbetar vi för att utveckla vår förvaltning och finna nya alternativ till traditionella material. En del av vårt långsiktiga arbete består även av att tillföra mer förnybar energi till energimixen. Under året har vi därför inventerat våra fastigheters tak för att kartlägga vilka av dessa som lämpar sig extra bra för solceller.

Central fråga för våra kunder

Under 2018 genomförde vi en studie med målet att utveckla vårt kunderbjudande. En av slutsatserna är att det efterfrågas mer information om vårt hållbarhetsarbete och de insatser vi gör i fastigheterna och i de områden där vi är verksamma. Insikterna är värdefulla då hållbarhetsaspekten är central i vår kunddialog. Läs mer om studien på sidan 28.

Det finns tydliga affärsmöjligheter i att vara en drivande och kunnig samarbetspartner till våra kunder i hållbarhetsfrågor. Både små och stora initiativ gör skillnad. Ett exempel på en mindre insats ägde rum under perioden juli–september då vi genomförde en informationskampanj i våra fastigheter,

med målsättningen att öka kunskapen om återvinningsmöjligheterna i varje byggnad.

Styrning och strategi

Under 2018 har vi påbörjat ett omfattande arbete för att ytterligare flytta fram våra positioner inom hållbar utveckling. Som en del i detta har vi påbörjat arbetet med att ta fram en ny hållbarhetsstrategi som omfattar hela värdekedjan. Syftet är att tydliggöra hur och var Humlegården kan bidra till en hållbar utveckling på bästa sätt. För att strategin ska fylla sin funktion fullt ut är det mycket viktigt att den blir helt integrerad i affärsplanen och i den dagliga verksamheten.

FN:s Globala mål

För att säkerställa att vi styr vårt hållbarhetsarbete i rätt riktning har vi under året kartlagt var vi befinner oss i förhållande till FN:s Globala mål för hållbar utveckling och systematiskt gått igenom de 169 delmålen för att se om och på vilket sätt respektive mål är relevant för Humlegården. De mål vi definierat som mest relevanta för vår verksamhet kommer att bli en tydlig del av vår strategi för hållbar utveckling. Implementeringen fortsätter under 2019.



I vår genomgång har vi definierat 12 av de 17 huvudmålen som särskilt relevanta för vår verksamhet:

- God hälsa och välbefinnande (3)
- Jämställdhet (5)
- Rent vatten och sanitet för alla (6)
- Hållbar energi för alla (7)
- Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (8)
- Hållbar industri, innovation och infrastruktur (9)
- Minskad ojämlikhet (10)
- Hållbara städer och samhällen (11)
- Hållbar konsumtion och produktion (12)
- Bekämpa klimatförändringarna (13)
- Ekosystem och ekologisk mångfald (15)
- Fredliga och inkluderande samhällen (16)



Solceller på fastigheten
Kåkenhusen 25 på Kungsgatan.
Foto: Jonas Malmström

Hållbara fastigheter

Effektiv energianvändning

Genom digitaliseringen skapas nya möjligheter i arbetet med att minska energianvändningen. Äldre fastigheter utgör större utmaningar eftersom de använder mest energi samtidigt som de är mer komplicerade att göra förändringar i. Våra fastigheter är sedan flera år uppkopplade via ett så kallat virtuellt privat nätverk, VPN-nät. Det innebär att förbrukningen av värme, kyla och el i samtliga fastigheter kan följas i realtid.

Vi har definierat tydliga mål avseende energianvändning för uppvärmning och fastighetsel i varje fastighet. Hur vi lyckas med optimering av fastigheterna har en direkt påverkan på lönsamheten. Det övergripande målet för 2018 var att minska energianvändningen för uppvärmning per kvadratmeter (graddagskorrigerat) med 2 procent jämfört med föregående år. Detta har uppnåtts då energianvändningen för uppvärmning minskade med 3,2 procent jämfört med 2017¹⁾.

Vatten- och avfallshantering

Årets sommarmånader var rekordvarma och regnfattiga. Klimatfrågan blev högaktuell i Sverige. Vattenförbrukning har i många år varit en angelägen fråga på många andra platser i världen, men det är först de senaste åren, och inte minst efter sommarsens torka, som frågan hamnat i fokus i Sverige. Här är utmaningen bland annat kopplad till urbaniseringen där belastning på befintliga system ständigt ökar. Humlegården arbetar aktivt för att

minska vattenförbrukningen genom olika initiativ, exempelvis installation av snålspolande toaletter och kranar i handfat samt duschmunstycken.

Resursslöseriet vid lokalanpassningar är vår stora utmaning och ämnet är högt upp på agendan inom fastighetsbranschen i stort. Sedan 2017 har Humlegården ett ramavtal avseende avfallshantering vid lokalanpassningsprojekt där avfallsentreprenören levererar statistik från samtliga projekt. Återvinningen har blivit mer effektiv vilket innebär att en större andel av avfallet idag kan användas till energitvinnning, istället för att gå till deponi.

I våra fastigheter sker avfallsortering i två steg. Det första i kundens lokaler och det andra av Humlegården genom att allt avfall i grovsopkärlet sorteras manuellt på återvinningsstationen. Detta för att vara säkra på att vi återvinner så mycket som möjligt. Vi återvinner idag drygt hälften av allt avfall, en återvinningsgrad som inte kunnat uppnås med traditionell källsortering. Därutöver används ungefär en tredjedel av allt avfall för energitvinnning. Avfallsinsamlingen planeras tillsammans med leverantören för att minimera transporterna. På det viset bidrar vi till minskat utsläpp av koldioxid och minskad miljöpåverkan.

Miljöcertifiering av fastigheter

Humlegårdens långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, minska vår miljö-

och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och för att få bättre lånevillkor. Certifieringarna är ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning. Samtidigt förbättras även fastigheternas miljöprestanda.

Alla Humlegårdens nyproducerade fastigheter ska certifieras enligt högsta möjliga miljöklass. Avseende fastigheterna i förvaltningsbeståndet har vi valt att arbeta enligt den internationella standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivån Very Good inom förvaltningsdelen av certifieringen. Det är även vår ambition att vi ska höja ett antal förvaltningsfastigheter till Very Good avseende den del i certifieringen som avser byggnaden. Certifieringen påverkar både fastighet och kunder eftersom förvaltningen är utgångspunkt för certifieringen och olika typer av energi- och miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. Det kan handla om installation av rörelsestyrda belysningsystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av miljörum, utökning av andelen cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten.

För att uppnå målen utvecklas tydliga handlingsplaner för varje fastighet. Tillägg eller enklare anpassningar införs omgående, medan insatser som kräver en större investering läggs in i fastigheternas underhållsplaner. Ambitionen är att varje år certifiera fem fastigheter i det förvaldade beståndet. För Humlegården innebär certifiering av de befintliga fastigheterna ett start-

¹⁾ Måluppföljning av energianvändning avseende uppvärmning avser 39 fastigheter. För att fastigheten ska ingå i uppföljningen ska Humlegården ha ägt fastigheten i över ett år.

Förbrukningsstatistik	2018	2017	2016
Energiprestanda värme, kWh/kvm ¹⁾	64	75	78
Energiprestanda fastighetsel, kWh/kvm ¹⁾	30	31 ³⁾	30
Energiprestanda kyla, kWh/kvm ¹⁾	40	32	35
Energiprestanda totalt, kWh/kvm ¹⁾	135	138 ³⁾	143
Energiprestanda totalt, MWh ¹⁾	22 698	23 342 ³⁾	24 164
Vattenanvändning, liter/kvm ¹⁾	431	430	475
Koldioxidutsläpp, CO ₂ e ton ¹⁾	554	541 ³⁾	568
Koldioxidutsläpp, kg CO ₂ e/kvm ¹⁾	3,57	3,10 ³⁾	3,25
Återvunnet avfall, ton ²⁾	1 025	790	328
Avfall till energitvinnning, ton ²⁾	603	356	199
Avfall till deponi, ton ²⁾	6	12	50

¹⁾ Avser jämförbart bestånd, 15 fastigheter inom det förvaldade beståndet.

²⁾ Avser totalt bestånd, fastigheten Stenhöga 1 var inte med i sammanställningen år 2016.

³⁾ Värdet är justerat i efterhand då 2017 års beräkning felaktigt innehöll hyresgäst-el.

Totalt växthusgasutsläpp (ton CO₂e)

Scope 1	2018
Förbränning av fossila bränslen	13,8
Tjänsteresor med servicebilar och förmånsbilar	25,4
Köldmedier ³⁾	0
Scope 2	2018
Fjärrvärme ⁴⁾	1 082,8
Fjärrkyla ⁴⁾	370,0
El ^{4), 5)}	232,0
Scope 3	2018
Flygresor	6,2
Summa växthusgasutsläpp	1 730,2

³⁾ Avser 2017 års värden, detta då årsammanställningen presenteras först efter års- och hållbarhetsredovisningens publicering. Avser totalt bestånd.

⁴⁾ Leverantörernas emissionsfaktorer baseras på 2017 års värden, detta då årsammanställningen presenteras först efter års- och hållbarhetsredovisningens publicering. Avser totalt bestånd.

⁵⁾ Exklusive hyresgästel. Avser totalt bestånd.

skott för ett kontinuerligt förbättringsarbete avseende drift och förvaltning där ambitionen för hållbarhetsarbetet höjs steg för steg.

Under 2018 certifierades elva av Humlegårdens fastigheter i förvaltningsbeståndet: Apelsinen 5 och Aprikosen 3 i Solna strand, Cirkusängen 6 i Sundbyberg, Blasieholmen 55, och Styrpinnen 19, 20 och 22 i city, Sandhagen 9 i Slakthusområdet och Kassa-skåpet 15, Ugnen 4 och Ugnen 7 i Hagalund. Dessa var alla omcertifieringar, där vi i flera fall lyckats lyfta betyget till Very Good. Fastigheterna i utvecklingsportföljen certifieras först i samband med att utvecklingsprojekten inleds. Vi är extra stolta över att fastigheten Cirkusängen 6 i Sundbyberg (tillika Swedbanks huvudkontor) under 2018 som första kontorsfastighet i Sverige erhållit betyget Excellent för både förvaltning och byggnad inom BREEAM In-Use.

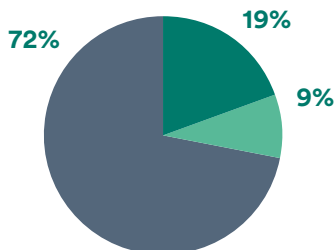
Tjänsteresor

Som en del av arbetet för att nå vårt långsiktiga mål om att minska vår totala klimatpåverkan har vi under 2018 kartlagt våra tjänsteresor. Vi kommer utifrån denna kartläggning se över hur vi kan minska våra utsläpp i framtiden.

91%

Andel lokalarea (LOA) av egna förvaltningsfastigheter som är miljöcertifierade

Växthusgasutsläpp (kg CO₂e) per transportmedel



- Flyg 6 186 kg CO₂e
- Förmånsbil 2 764 kg CO₂e
- Servicebilar 22 677 kg CO₂e

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



Måluppföljning 2018: Hållbarhet

2018	Mål	Utfall
Miljöcertifiering enligt BREEAM In-Use antal fastigheter (Very Good)	5	7
Energianvändning per kvm för uppvärmning	Minska med 2% jämfört med föregående år	Minskat med 3,2%

Stadsutveckling med helheten i fokus

Dynamik och möten med människor. Trygghet. En omsorgsfullt gestaltad miljö – Vad man ser som ett attraktivt kontor eller en attraktiv stadsdel har många gemensamma nämnare. Vårt bidrag till staden sker genom en ansvarsfull förvaltning, hög kvalitet i nyproduktionen och genom att stötta initiativ som skapar värde för platserna där vi verkar.

Enskilda fastigheter och hela kvarter

Humlegården fokuserar alltmer på att utveckla de platser där bolaget är etablerat utifrån en helhetssyn, med ambitionen att skapa både tillväxtmöjligheter och stadsmässiga kvaliteter. Det innebär att vi både tar oss an enskilda fastigheter, men även kvarter och stadsdelar, och att vi är lika engagerade i kulturmiljön och livet mellan husen som i själva byggnaderna. Att utveckla hela stadsdelar gör det möjligt att ta ett större ansvar för stadens hållbara utveckling, miljömässigt, estetiskt, socialt och ekonomiskt.

Det är lika mycket området mellan byggnaderna som sätter sin prägel på platsen, som avgör om ett kvarter upplevs som lugnt, med samhörighet och ett socialt brus. Även små initiativ gör skillnad. Ett exempel är den lilla gröna oas i anslutning till kvarteret Smultro-net vid Torggatan i Solna strand som invigdes under året. Här har vi skapat en pocket park, en liten park tillgänglig för allmänheten, med planteringar, trevliga sittytor samt laddningsmöjligheter för exempelvis telefon eller dator. De bästa initiativen är ofta sprungna ur ett spännande samarbete, såsom Moving Murals i Hagalund. Initiativet har resulterat i en kombination av muralmålning och videoprojektioner i stadsrummet, som gav nytt liv till en tidigare ganska anonym plats. Projektet är en del av ett unikt samarbete mellan Solna stad och Filmregion Stockholm-Mälardalen, som skapade många intressanta möten mellan etablerade konstnärer och Solnas unga kreativa rörelse.

Kontorsområden i goda lägen

För att fortsätta att vara en relevant partner för våra kunder har vi under åren utvecklats från att förvalta och utveckla fastigheter till att utveckla

hela stadsdelar och bygga stad. Kännetecknande för vårt tillväggångssätt är vårt fokus på kvalitet och hållbar utveckling. Och vi gör det i direkt anslutning till tunnelbanan. Oavsett om det är i Stockholm, Solna eller Sundbyberg utvecklar vi stadsmiljöer med direkt anslutning till hållbar, spårbunden kollektivtrafik. I Solna strand, på gränsen mellan Solna och Sundbyberg, arbetar 10 000 människor. Här är utvecklingstakten hög. I ett område som ursprungligen kännetecknades av lätt industri finns idag moderna kontor, restauranger och hotell. I Hagalund, mellan Solna centrum och Life Science-klustret kring Karolinska Institutet, planeras en ny tunnelbanestation som förlänger innerstaden och möjliggör en ny stadsdel som är levande både under kontorstid och efter jobbet.

Attraktiva arbets- och livsmiljöer

Vi arbetar för att skapa hållbara platser och kontor. Vi gör det med Humlegårdens unika kombination av kundfokus, respekt för arkitektoniska värden och ett effektivt och nytänkande hållbarhetsarbete. Genom att ta ett helhetsgrepp om våra fastigheter och skapa nya värden som adderar till staden bidrar vi till att skapa inspirerande livsmiljöer. Att förstå våra kunders behov, och skapa kontor som är framtidssäkrade och ger goda förutsättningar för våra kunders verksamheter, är centralt för oss. Lokalerna ska spegla hyresgästens värderingar och kontorets utformning och läge är en viktig del i jakten på talang.

Vi satsar på långsiktiga och flexibla lösningar för att minska behovet av omfattande renoveringar då lokalernas funktionalitet ändras. Här har vi ett stort ansvar för att öka våra kunders och leverantörers medvetenhet om resursslöseriet som är en av branschens största utmaningar. Under 2019 kommer

vi att belysa denna fråga ytterligare, som ett led i vår strävan mot en hållbar utveckling.

Skapa långsiktiga värden

God stadsutveckling har ett långt tidsperspektiv. En god stad är varaktig. Gestaltningen av ett område visar om det är planerat för att hålla över tid. Vi är övertygade om att byggnader med hög arkitektonisk kvalitet i kombination med flexibilitet, moderna materialval och innovativa tekniska lösningar både berikar stadsrummet och är attraktiva för våra kunder. Vi strävar alltid efter att både bevara och utveckla våra fastigheter till attraktiva arbets- och stadsmiljöer. Vårt tankesätt kring bevarande och utveckling av arkitektur och funktionalitet samverkar väl med vårt fokus på långsiktig och hållbar lönsamhet. Balans mellan form, funktion, hållbarhet och ekonomi ger byggnader av hög kvalitet som är flexibla och har lång livslängd.

Humlegården har en arkitekturpolicy och att värna om både arkitektoniska och funktionella värden är en naturlig del av verksamheten. Intresset för Stockholms arkitektur är stort. För tredje året i rad deltog Humlegården som partner och utställare i Open House Stockholm i oktober 2018. Denna världsomspännande arkitekturfestival syftar till att skapa nyfikenhet och öka allmänhetens intresse för arkitektur och för stadens utveckling, samt ge nya kunskaper om design och stadens historia. Under festivalen bjöd vi in allmänheten till några av våra fastigheter och berättade om dess historia och hur de används idag.



Läs mer om hur vi utvecklar stadsmiljöer på humlegarden.se/stadsutveckling.



Kontor som stärker verksamheten

Vi vill att våra kunder ska uppleva att deras kontorslokaler, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar positivt till deras affärer. Genom god service och affärsmannaskap ska vi vara en bra partner. Målsättningen är att vi ska skapa det bästa kunderbjudandet och vara det naturliga förstahandsvalet för företag som söker kontor i Stockholm.

En god affärspartner

Ett företags lokaler bidrar starkt till hur bolagets varumärke uppfattas. Val av läge, typ av fastighet, lokal och inredning talar sitt tydliga språk för både medarbetare och besökare. Vår ambition är att ha det bästa kunderbjudandet och vara förstahandsvalet vid val av kontor. Genom god service och affärsmannaskap vill vi vara en bra partner. För oss är det viktigt att bygga långsiktiga relationer med våra kunder och vi vill att de ska uppleva att deras kontorslokaler, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar till deras affär. Förmågan att agera affärsmässigt, lyssna in kundens behov och erbjuda en produkt som är anpassad därefter är central.

Bland våra kunder återfinns såväl mindre start-ups som välkända börsnoterade bolag och statliga myndigheter. Alla har olika förväntningar på sina lokaler och som en av de största aktörerna på Stockholmsmarknaden kan Humlegården erbjuda kunderna ett brett spektrum av lokaler i varierande storlekar, lägen och hyror; allt från eftertraktade adresser i Stockholm city till moderna och effektiva kontor i Solna strand och funktionella lokaler av industrikaraktär i Hagalund. Tack vare vårt varierade utbud av lokaler väljer många av våra kunder att flytta inom fastighetsbeståndet när deras lokalbehov förändras. Vi erbjuder även flexibla hyrestider och stöttar våra kunder när deras lokaler behöver anpassas till förändrade behov i verksamheten.

Humlegården har cirka 650 kunder och våra tio största hyresgäster står för 32 procent av den kontrakterade hyran per sista december 2018. Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,0 år.

Kontraktsporföljen har en spridning av branscher, kundstorlek och olika typer av hyresgäster vilket minskar risken för vakanser och hyresförluster.

Ambitiös målsättning

Att skapa lojala kunder är centralt i vår verksamhet och bidrar till både lönsamhet och ett starkt varumärke. Vår målsättning är att tillhöra de bästa företagen i vår bransch och de senaste åren har vi genomfört en större undersökning varje år i kombination med djupintervjuer, för att samla information om våra kunders uppfattning av företaget och vår service. I årets upplaga av Fastighetsbarometern Kontor, Fastighetsägarnas årliga undersökning som mäter kundnöjdhet inom branschen, uppnådde vi Nöjd-Kund-Index 76 (78), att jämföra med Fastighetsbarometerns totala branschindex som i år är 73. Vi har en ambitiös målsättning och utfallet är något under det satta målet för 2018. Undersökningen gav oss konkret återkoppling på våra utvecklingsområden och vi fick även ett kvitto på att vårt förhållningssätt avseende service är uppskattat bland våra kunder.

Utveckling av kunderbjudandet

Under året genomförde Humlegården en studie i syfte att undersöka hur våra kunder ser på sina framtida behov av kontorslokaler och kringtjänster. Vi ville även ta del av kundernas förväntningar avseende serviceutbudet i området samt stråken och miljöerna omkring fastigheterna. Det tredje perspektivet i studien avsåg kontakten med Humlegården som hyresvärd och den service vi erbjuder. Studien genomfördes i form av djupintervjuer med kunder i Solna strand. Resultatet gav oss flera insikter. Vi ser att intresset för att dela ytor och funktioner ökar. Deltagarna menar att Humlegårdens service är mycket bra. Man upplever också att Solna strand har genomgått en stor förändring de senaste åren, bland annat genom ett utökat restaurangutbud. Men det finns också flera möjligheter

till utveckling. Exempelvis önskar man fler gröna inslag i området och det finns önskemål om forum som ger möjlighet till nätverkande med andra företag i området. Kunderna uttrycker även intresse för tjänster som avlastar och ger medarbetarna tid att fokusera på kärnverksamheten. Studien har legat till grund för flera nya initiativ som implementerats under året samt projekt som påbörjas under 2019.

Externa förvaltningsuppdrag

Utöver det egna beståndet förvaltar Humlegården två fastigheter belägna på Gärdet på uppdrag av Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB. Bremen 2 på Tegeluddsvägen 11–13 samt Bremen 4 på Tegeluddsvägen 15–23 med en uthyrningsbar yta om cirka 62 000 kvm.

Måluppföljning 2018: Kunder

2018	Mål	Utfall
NKI	80	76

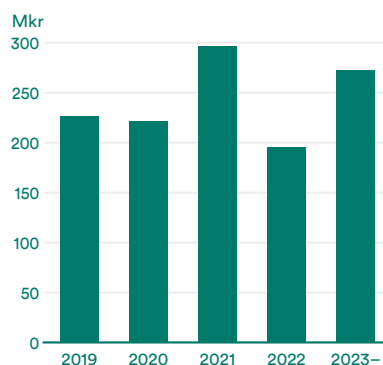


Advokatbyrån Synchs huvudkontor i fastigheten Skravelberget Större 20, på Birger Jarlsgatan 6. Foto: Jonas Malmström

De tio största hyresgästerna 2018

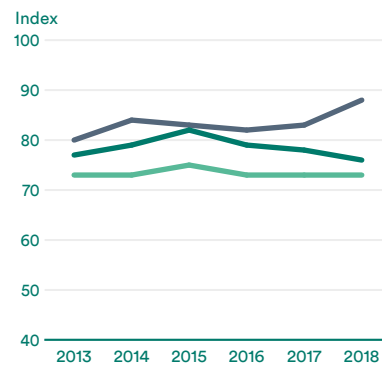
- Swedbank AB
- Arbetsförmedlingen
- Skatteverket
- Cepheid AB
- Maquet Critical Care AB
- Nordnet Bank AB
- Hannes Snellman Advokatbyrå AB
- EQT Partners AB
- Advokatfirman Cederquist KB
- Elgiganten AB

Förfallostruktur hyreskontrakt¹⁾



¹⁾ Exklusive garage och parkering.

Nöjd-Kund-Index



● NKI Humlegården ● NKI Branschsnitt
● NKI Högsta betyg

Ansvarsfulla samarbetspartners

Vi är övertygade om att strategiska och långsiktiga relationer med samarbetspartners och en väl fungerande styrning och kontroll skapar förutsättningar för att uppnå en bättre utveckling av verksamheten, i flera dimensioner.

Den hållbara leverantörskedjan

Vårt långsiktiga mål är att vi ska vara branschens bästa beställare och driva utveckling tillsammans med våra samarbetspartners. En central del är vårt ansvarstagande i leverantörskedjan. Därför har vi under året påbörjat ett arbete för att utveckla vår struktur och systematik för kravställande och uppföljning, med målet att skapa en mer hållbar leverantörskedja.

Vi ställer redan idag höga krav på våra leverantörer ifråga om miljö, sociala aspekter och arbetsmiljö, men ser stora vinster i att flytta fram våra positioner ytterligare. Vi anser att strategiska partnerskap med leverantörer kring hållbar utveckling behövs, för att vi ska nå upp till våra intressenters ständigt ökande krav och förväntningar, för att minska risken för negativ påverkan på människa, miljö och varumärke och samtidigt säkerställa en framtida produktion med en långsiktigt hållbar leverantörskedja.

Agenda 2030

FN:s Globala mål för hållbar utveckling kommer att vara en viktig ledstjärna i vårt arbete framåt. Under 2018 har vi identifierat de delmål som är mest relevanta utifrån Humlegårdens verksamhet. I nästa steg påbörjar vi integreringen av målen i vår nya hållbarhetsstrategi som färdigställs under 2019, och gör dem till en naturlig del i beslutsprocesser och den dagliga verksamheten. Detta blir en plattform utifrån vilken vi tillsammans med samarbetspartners kommer kunna bidra till en mer hållbar utveckling.

Styrning och uppföljning

Idag styr vi vårt arbete genom både övergripande styrdokument såsom inköpspolicy, miljöpolicy och vår interna uppförandekod samt via branschorganisationen Fastighetsägarnas ”Uppförandekod för leverantörer”. Utöver detta tillkommer ett antal

kvalitets- och varukrav som är mer projektspecifika. Att ha full kontroll över leverantörskedjan är svårt och tidskrävande men vi är övertygade om att den nya systematik och struktur för uppföljning som vi börjat utforma kommer att öka vår kontroll av leverantörskedjan och även bidra till djupare samarbeten med våra leverantörer för att tillsammans bidra till en hållbar utveckling.

Under året rapporterades inga korruptionsincidenter eller andra överträdelser mot vare sig Humlegårdens uppförandekod eller Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer. Under 2018 implementerade vi en whistleblower-funktion för att ytterligare öka möjligheten att fånga upp och vidta åtgärder vid eventuella överträdelser mot koden. Inga ärenden har rapporterats under året.

Fokus på uppförandekoden

Under årets företagskonferens för samtliga medarbetare lade vi extra fokus på vår uppförandekod. Vi genomförde en workshop där vi resonerade kring hur vi hanterar svåra dilemman och fångade upp organisationens förslag på förbättringar avseende processer och regelverk. Detta har exempelvis resulterat i att vi tagit fram en ny inköpspolicy. Vi kommer fortsätta arbetet under 2019 genom att utveckla struktur och systematik för uppföljning av uppförandekoden, den blir exempelvis ett obligatoriskt inslag i de årliga individuella medarbetarsamtalen.

Trygghet och säkerhet

Att skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla arbetstagare, inklusive leverantörers arbetskraft, är en av våra mest prioriterade frågor. Vi styr arbetet genom vår uppförandekod och via säkerhetsmanualer och utbildningar på varje projektplats. Vi ska alltid erbjuda en säker arbetsplats och har nolltolerans mot olyckor. Därför måste alla ta

del av och följa våra regler för arbetarskydd. Vi har även tydliga riktlinjer som omfattar de som besöker byggarbetsplatsen eller rör sig i området.

Att tänka nytt driver utveckling

Att driva den tekniska utvecklingen framåt är ett sätt för oss att vara en ansvarsfull samarbetspartner och vi är övertygade om att samarbeten med andra aktörer leder till nya tankesätt. Vi arbetar ständigt för att hitta nya hållbara lösningar och öka såväl utvecklingstakten inom vårt område som vår positiva påverkan på människa och miljö. Genom samarbeten med experter inom andra branscher kan vi också utveckla produkter och tekniska lösningar som baseras på idéer från andra verksamhetsområden. All teknisk utveckling testas i våra befintliga miljöer och lösningar som fungerar väl implementeras i fastigheterna.

Innovation via rymdtekniköverföring

För att vi ska nå motståndskraftiga, cirkulära och smarta städer så är det viktigt att våga tänka nytt. I samarbete med Umbilical Design har vi sedan 2015 genomfört flera projekt där vi undersökt möjligheterna att använda material och tekniker som används inom rymdindustrin i förvaltningen och utvecklingen av våra fastigheter. Under året har vi bidragit till en slutrapport som Umbilical Design tagit fram för ett projekt kallat Astrostaden med syfte att utvärdera och testa alternativa lösningar baserade på rymdteknik. Initiativet har delfinansierats av Naturvårdsverket.

I nästa projekt ligger fokus på isolerande färg och puts, en metod för att sänka energianvändningen i våra fastigheter.

Smarta hissar

Sedan 2016 deltar Humlegården i ett pilotprojekt som drivs av hisstillverkaren KONE. KONE 24/7 är ett samarbete med IBM och deras superdator Watson.



Hissarna i fastigheten Sparbössan 1, T-House på Engelbrektsplan, är en del av det internationella pilotprojekt där Humlegården deltar. Foto: Kone

Projektet bygger på "big data" där data samlas in från hissar i hela världen. I första omgången samlades data in från drygt 106 000 hissar där programvaran analyserar realtidsinformation från hissarna för att kunna utföra underhåll i förväg. Detta förbättrar den tekniska driften och oplanerade driftstopp minimeras. Det sparar pengar men framförallt ger det en bättre upplevelse för våra kunder. Projektet sker på fyra platser i världen och Humlegården medverkar som enda svenska företag. Vi har under året fortsatt arbetet med att installera programvaran i våra hissar och nu är nästan 90 procent av våra hissar uppkopplade. Målet är att samtliga hissar ska vara uppkopplade under 2019, och på lång sikt vill vi kunna undvika oplanerade stopp i hela vårt bestånd.

Ny plattform för laddstationer
Användningen av laddhybrider och elbilar ökar. Hösten 2015 påbörjade vi ett samarbete med Chargestorm, som utvecklar laddstationer för elbilsladdning, i syfte att installera "smarta" laddstationer i garagen i våra befintliga kontorsfastigheter. Att installera laddstationer vid nyproduktion är en enkel åtgärd. I äldre fastigheter däremot är eltillgången i garagen ofta begränsad. Genom att införa en smart laddinfrastruktur räcker elen till fler; systemet mäter kontinuerligt effektuttaget i laddstationerna och fördelar tillgänglig el mellan stationerna. När många laddar fördelas lite mindre effekt till varje bil, när färre laddar finns mer effekt att fördela och laddningen går snabbare. Fokus framåt är att kunna hantera hyresgäster direkt i en ny plattform

med förenklad debitering. Laddstationer ska kunna ställa in sig beroende på avtal och tillgänglig effekt när en laddning ska startas. Vi har nu 100 laddstationer installerade som förser över 200 parkeringsplatser med laddningsmöjlighet. Humlegården och Chargestorm driver utvecklingen för att möta behov från morgondagens hyresgäster och bilpark.

Med alla fastigheter i kollektivtrafiknära lägen

Tre marknadsområden

En gemensam nämnare för alla våra fastigheter är de goda kommunikationerna – alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen, det gäller inom några år även fastigheterna i Hagalund genom utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen. Etableringen i dessa områden bygger på strategiska överväganden där läge, kommunikationer, närservice, utvecklingsmöjligheter och kundefterfrågan vägs in. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler.

Välpositionerat i innerstaden

Humlegårdens fastighetsbestånd har sitt ursprung i city. Då bolaget påbörjade sin resa bestod portföljen främst av fastigheter i kvarteren runtom parken Humlegården, som också gav företaget dess namn. Fastigheterna i Stockholms innerstad står idag för 56 procent av det totala marknadsvärdet. Bland beståndet återfinns flera äldre byggnader i de östra delarna av city, varav många är välkända inslag i stadsbilden. Till detta marknadsområde hör även Kungsholmen, där Humlegården äger den omsorgsfullt renoverade industrifastigheten Dykaren 10 på Alströmergatan. I det framväxande Hagastaden återfinns fastigheterna Härden 15

och Härden 16, belägna i kvarteret där Hälsingegatan, Norra stationsgatan och S:t Eriksgatan möts. Här går utvecklingen på högvarv. Området kommer när det är färdigställt år 2025 att omfatta hela 50 000 arbetsplatser och 6 000 bostäder.

Ytterstadsområden på frammarsch

Marknadsområdet Ytterstad motsvarar 34 procent av det totala marknadsvärdet. Här ingår Solna strand, som sett till uthyrningsbar yta är Humlegårdens största kluster. Stadsdelen utgör Storstockholms fjärde största kontorsområde och Humlegården är den största privata fastighetsägaren.

Genom uppförandet av Swedbanks HQ, (fastigheten Cirkusängen 6) som invigdes 2014, är Humlegården även en del av Sundbyberg. Till beståndet i Stockholms ytterstadsområden hör även fastigheten Sandhagen 9 på Rökevigatan i Slakthusområdet vid Globen samt tre förvaltningsfastigheter i Hagalund. Fastigheten i Slakthusområdet är belägen strax intill Tele2 Arena. Området kommer att genomgå en omfattande utveckling de kommande åren genom ett stort stadsutvecklingsprojekt. Även fastigheterna i Hagalund är strategiskt väl placerade, då även detta område är föremål för utveckling.

Utvecklingsfastigheter i goda lägen

Ungefär 10 procent av det totala marknadsvärdet utgörs av så kallade utvecklingsfastigheter. Detta marknadsområde inkluderar de fastigheter som är under produktion eller utveckling. Fastigheterna är belägna i strategiskt viktiga lägen där Humlegården driver stadsutvecklingsprojekt. Störst närvaro har bolaget i Södra Hagalund där Humlegården äger 84 procent¹⁾ av fastigheterna. Här kommer en omfattande utveckling att ske under de kommande åren, då stadsdelen omvandlas i samband med utbyggnaden av den nya Gula tunnelbanelinjen. I Solna strand återfinns Grow Hotel, (Stenhöga 2) samt den intilliggande kontorfastigheten Grow (Stenhöga 4) som båda utgör viktiga delar i Humlegårdens omdaning av stråket. Även i Stockholms innerstad pågår utvecklingsprojekt i Humlegårdens regi. På Nybrogatan pågår uppförandet av kontorfastigheten Nybrogatan 17 (Riddaren 18).

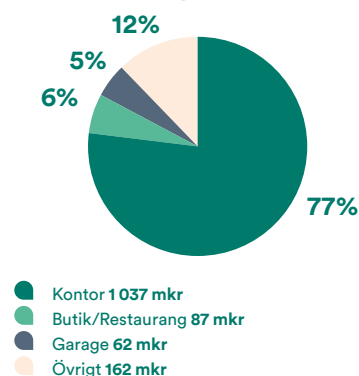
¹⁾ Baserat på bruttoarea.

En fastighetsförteckning finns på sidorna 98–101.

Fastighetsbeståndet 2018-12-31

Delmarknad	Innerstad	Ytterstad	Utvecklingsfastigheter	Totalt
Antal fastigheter	15	13	26	54
Yta, tkvm	151	259	70	480
Hyresvärde, mkr	682	582	83	1 347
Andel av hyresvärde, %	51	43	6	100
Marknadsvärde, mkr	14 019	8 318	2 481	24 818
Andel av marknadsvärde, %	56	34	10	100
Uthyrningsgrad, %	98	91	81	94

Andel av totalt hyresvärde, %





Miljöer
att växa i.

Innerstad

Stockholms innerstad innehar en särställning på kontorsmarknaden i Sverige med mycket stor efterfrågan och ett begränsat utbud. Våra fastigheter i denna delmarknad återfinns på attraktiva adresser och många byggnader är välkända inslag i stadsbilden.

Humlegårdens bestånd

Humlegården äger och förvaltar 15 fastigheter i Stockholms innerstad till ett marknadsvärde av 14 mdkr, vilket motsvarar 56 procent av fastighetsportföljens totala marknadsvärde. Fastigheterna är belägna i de östra delarna av city samt i Hagastaden och på Kungsholmen.

Uthyrningsgraden i Humlegårdens bestånd i innerstaden ligger på en fortsatt hög nivå, 98 procent. Nyuthyrningen under året uppgick till cirka 6 700 kvm och hyresnivåerna nådde nya toppnivåer. Under året har ett flertal avtal träffats och stora omförhandlingar har ägt rum. Bland de nya företag som hälsas välkomna finns Amrop AB som hyr cirka 400 kvm i fastigheten Blasieholmen 24 på Blasieholmsgatan, Handelsbanken som har valt att teckna avtal avseende lokaler om cirka 445 kvm i fastigheten Käppingeholmen 3, på Nybrokajen samt Wallin & Partners som hyr 350 kvm i fastigheten Blasieholmen 55 på Blasieholmsgatan. Under året har även Humlegården fått förnyat förtroende från många kunder, däribland JLL Capital Markets och Wigge & Partner som valt att förnya sina avtal i fastigheten Österbotten 8 på Birger Jarlsgatan liksom Morningstar Sweden AB i fastigheten Sparbössan 1 på Engelbrektsplan.

Fintech möter industrikaraktär på Kungsholmen

I mars 2018 färdigställdes den omfattande restaureringen av fastigheten Dykaren 10 på Kungsholmen, som nu är huvudkontor för Nordnet Bank. Resultatet är ett spännande möte mellan fintech och industrikaraktär. Fastigheten på Alströmergatan 29 ritades 1898 av arkitekt Gustaf Lindgren och här tillverkades ursprungligen maskiner

för tändsticksindustrin. Under 1970-talet genomgick fastigheten många ombyggnader där man enligt dåtidens trender sänkte innertak, satte igen fönster och skapade cellkontor. 2015 konstaterades att byggnaden var i stort behov av restaurering. Humlegården såg potentialen och startade ett projekt med syfte att återskapa de ursprungliga kvaliteterna. För uppdraget anlättes arkitektbyrån General Architecture. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 9 800 kvm varav Nordnet hyr drygt 7 000 kvm.

Utvecklingen fortskrider i Hagastaden

Utvecklingstakten i Storstockholm är hög och för närvarande pågår flera stora stadsutvecklingsprojekt. Till de mest intressanta områdena hör Hagastaden, ett område där Humlegården idag äger två fastigheter i ett mycket bra läge, Härden 15 på Hälsingegatan samt den intilliggande Härden 16 belägen vid Sankt Eriksgatan/Norra Stationsgatan. Tillsammans med fjorton andra aktörer inom stadsutveckling är Humlegården en del av ett unikt initiativ där fastighetsbolagen tillsammans med Stockholms stad har utformat en gemensam vision med målet att göra Norra Stationsgatan till en av Stockholms mest intressanta och tillgängliga platser med fokus på matupplevelser, kultur, levande stråk och ett kvalitativt serviceutbud. Aktiviteten i området är stor och utvecklingen kommer att pågå till år 2025. Under oktober 2018 arrangerades en familjedag samt branschseminarium och after work, som alla genererade ett stort intresse.



Läs mer om Nordnets etablering på humlegarden.se



Fastigheten Humlegården 60 på Linnégatan.
Foto: Jonas Malmström

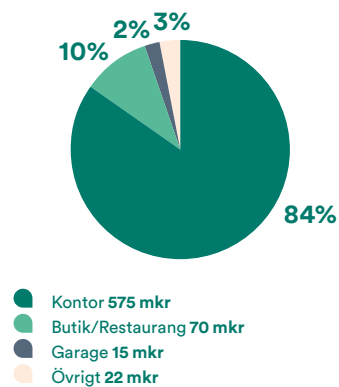


56%

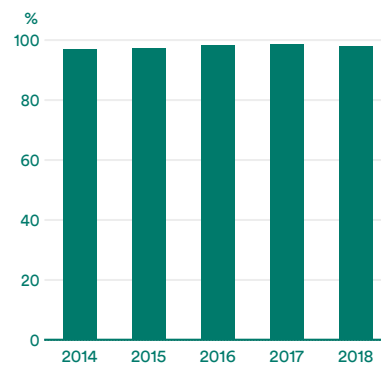
Andel av totalt
marknadsvärde

Antal fastigheter	15
Marknadsvärde	14 019 mkr
Uthyrningsgrad	98%
Hyresvärde	682 mkr

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsgrad



Ytterstad

Intresset för attraktiva lägen i Stockholms ytterstad är fortsatt stort. Humlegården äger och förvaltar fastigheter i tre områden: Solna strand/Sundbyberg, Hagalund samt Slakthusområdet vid Globen.

Humlegårdens bestånd

Humlegården äger och förvaltar 13 fastigheter i Stockholms ytterstad till ett marknadsvärde av 8 mdkr, vilket motsvarar 34 procent av fastighetsportföljens totala marknadsvärde. Uthyrningsgraden uppgår till 91 procent. Den historiskt höga uthyrningsgraden i Stockholms innerstad har tillsammans med höga hyresnivåer bidragit till en ökad efterfrågan på lägen i närförort med bra kollektivtrafik.

Under året har Humlegården hyrt ut cirka 12 400 kvm i Solna strand. En av de större nyuthyrningarna i området är Selecta som hyr cirka 1 700 kvm i fastigheten Pärönet 6 på Torggatan 15. Till de nytillkomna kunderna hör även Inspektionen för strategiska produkter som flyttat in i fastigheten Apelsinen 5 på Vretenvägen där de hyr lokaler om cirka 1 430 kvm. Flera framgångsrika omförhandlingar har genomförts, exempelvis har diagnostikföretaget Cepheid valt att utöka sina lokaler i fastigheten Stora Blå (Stenhöga 1) på Röntgenvägen, där de idag hyr lokaler om ca 16 000 kvm. I Solna strand återfinns flera myndigheter, däribland CSN som under året har valt att förnya sitt hyreskontrakt avseende lokaler om 1 100 kvm i fastigheten Smultronet 2 på Vretenvägen. Även Polismyndigheten har valt att fortsätta sin verksamhet i samma lokaler och förlänger sitt avtal avseende lokaler om 7 600 kvm i fastigheten Smultronet 2 på Vretenvägen.

Humlegården är den största fastighetsägaren i Hagalund. I detta område är andelen utvecklingsfastigheter stor men här finns även fastigheter som förvaltas på lång sikt. Under året har Life Scienceklustrets växt sig starkare genom etableringen av Gasellföretaget Pelago Bioscience AB, som hyr lokaler i fastigheten Kassaskåpet 15 på Banvaktsvägen.

Expansiva stadsdelar

Gemensamt för våra ytterstadsområden är den snabba utvecklingen och de

stora tillväxtplanerna samt mycket god tillgång till kollektivtrafik. Sundbyberg har Sveriges kraftigaste befolkningstillväxt och högsta bostadsbyggande. I Solna strand arbetar idag över 10 000 personer. Solna stad har för elfte året i rad rankats som nummer ett i Svenskt Näringslivs årliga ranking av företagsklimatet i landets 290 kommuner. I Hagalund, beläget där Solna och Stockholm möts, pågår arbetet med det omfattande stadsutvecklingsprojekt som inleds i samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen, Södra Hagalund. I Slakthusområdet, söder om Stockholms innerstad, utvecklas en helt ny stadsdel med både arbetsplatser och bostäder i det omfattande projektet Söderstaden.

Ny mötesplats i Solna strand

Humlegården genomför stora satsningar på serviceutbudet i Solna strand. I november invigdes Grow Hotel, beläget strax intill Stora Blå och den nya kontorsfastigheten Grow som är under uppförande. Genom etableringen skapas en ny mötesplats i området. Hotellet erbjuder 176 hotellrum och studios, restaurang samt en hälsoavdelning för hotellets gäster med gym och bastu. I entréplanet finns restaurang Norobata, i regi av prisade Aveqiagruppen. Det fyrstjärniga hotellet drivs som ett Best Western plus-hotell och operatör är Time Hotel Group.

Det sker även flera förändringar i mindre skala, exempelvis på Torggatan i kvarteret Smultronet, där Humlegården skapat en välkomnande så kallad pocket park som både bjuder på sittytor med laddningsmöjligheter för den som vill arbeta utomhus och grönska som ökar trivselen och bidrar till den biologiska mångfalden.



Läs mer om Grow Hotel på humlegarden.se



Fastigheten Smultronet 2 på Vretenvägen i Solna strand. Foto: Jonas Malmström

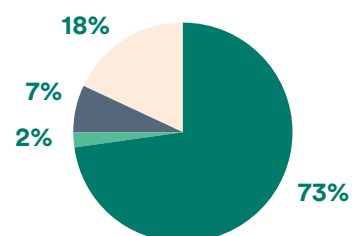


34%

Andel av totalt
marknadsvärde

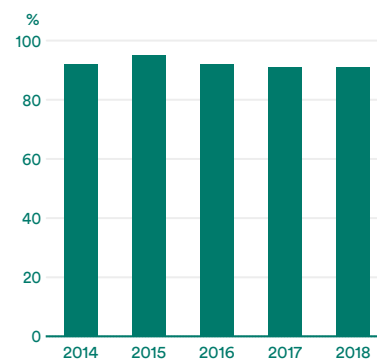
Antal fastigheter	13
Marknadsvärde	8 318 mkr
Uthyrningsgrad	91%
Hyresvärde	582 mkr

Hyresvärde per kategori



- Kontor 423 mkr
- Butik/Restaurang 14 mkr
- Garage 41 mkr
- Övrigt 104 mkr

Uthyrningsgrad



Utvecklingsfastigheter

Humlegården utvecklar fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter. Målsättningen med våra utvecklingsprojekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade.

Långsiktighet och flexibilitet

Vi strävar alltid efter att förvalta och utveckla våra fastigheter på bästa sätt. Både ifråga om lokalens flexibilitet och långsiktig hållbar drift och förvaltning men även genom att lyfta fram betydelsen av en levande stadsbild och höga ambitioner avseende arkitektoniska värden. En viktig del av Humlegårdens verksamhet är att uppföra nya byggnader och utveckla befintliga. Målsättningen med våra utvecklingsprojekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade.

Vi strävar efter att uppnå ett långsiktigt värdeskapande i allt vi gör. Det är en av anledningarna till att vi beslutat att vår nyproduktion ska miljöcertifieras i högsta möjliga miljöklass. Vi lägger stor omsorg vid detaljer och eftersträvar arkitektur och materialval som har en god estetisk hållbarhet. En viktig nyckel är också förvaltningsperspektivet, som alltid är väl integrerat i våra utvecklingsprojekt exempelvis vid val av tekniska lösningar. För att skapa en funktionell fastighet används exempelvis tekniska system som kan omprogrammeras och installationsgolv som skapar flexibilitet och underlättar vid förändringar.

I beståndet finns många äldre fastigheter. Humlegården strävar efter att bevara dessa fastigheters specifika värden, samtidigt som de anpassas för att klara vår tids krav på hållbarhet och funktionalitet. På så sätt skapas attraktiva och moderna kontorsmiljöer som kan utvecklas med sina hyresgäster.

Färdigställda projekt 2018

Dykaren 10, Stockholm

Dykaren 10 på Kungsholmen, en fastighet med anor från 1890-talet, förvärvades av Länsförsäkringar Liv i december 2017. Här flyttade Nordnet Banks huvudkontor in i mars 2018 efter en omfattande restaurering.

Stenhöga 2, Grow Hotel, Solna strand

Grow Hotel färdigställdes i november 2018 men övergår till förvaltningen i början av 2019. Grow Hotel har generösa öppettider och ambitionen är att det ska bli en självklar mötesplats i området. Här erbjuds 176 rum och studios samt en restaurang i entréplanet. För den spännande arkitektoniska utformningen står den danska arkitektfirman 3XN och inredningsdesignen är skapad av prisbelönta Note Design Studio. Fastigheten har preliminärt certifierats enligt Miljöbyggnad Guld.

Pågående projekt

Stenhöga 4, Grow Kontor, Solna strand

Kontorsfastigheten Grow med en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvm närmar sig slutförande. Inflyttning sker under 2019. Arkitekt är Tham & Videgård. Största hyresgästen blir Arbetsförmedlingen. Under 2018 blev det även klart att K-Märkt öppnar en restaurang med en tydlig hållbarhetsprofil i fastighetens entréplan. Bland de övriga hyresgästerna återfinns även sälj- och marknadsföringsbyrå Key Solutions samt Finska Technopolis som etablerar co-workingkonceptet UMA Workspace i Grow. Fastigheten har preliminärt certifierats enligt Miljöbyggnad Guld.



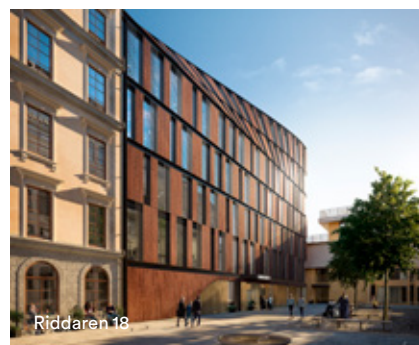
Dykaren 10



Stenhöga 2



Stenhöga 4



Riddaren 18

Riddaren 18, Nybrogatan 17, Stockholm

I ett av Stockholms bästa lägen pågår uppförandet av en kontorsfastighet med namnet Nybrogatan 17, belägen strax intill Astoria. Här är ambitionen hög avseende såväl material och atmosfär och fastigheten erbjuder en takterrass, genomtänkta planlösningar, tidlösa material och generösa ljusinsläpp. De kommersiella lokalerna har en total uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvm. En del utgörs av en restaurang i Astorias entréplan, där stjärnkrögaren Björn Frantzén kommer att etablera ett brasseri.

Kommande och möjliga projekt

Södra Hagalund, Solna

Humlegården är den största fastighetsägaren i området och äger omkring 84 procent av fastigheterna (baserat på bruttoarea), 26 fastigheter till ett värde av 1,1 mdkr. Området gynnas av det närliggande Hagastaden och utbyggnaden av Karolinska Universitetssjukhuset och även i Hagalund är Life Science-sektorn väl representerad. I samband med utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen etableras en tunnelbanestation i Södra Hagalund, vilket kommer att få stor betydelse för områdets utveckling. Södra Hagalund är ett av Solna stads prioriterade områden, där man planerar att skapa tusentals bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner i ett omfattande projekt som sträcker sig över en lång period.

Härden 15, Stockholm

I samband med att Arbetsförmedlingen flyttar till nya lokaler i Grow Kontor under 2019, öppnas en möjlighet till ett större omtag och konceptualisering av fastigheten Härden 15, för att på bättre sätt kunna konkurrera med de nya kontorsfastigheterna i den framväxande Hagastaden.

Cirkusgränd (del av Stenhöga 1), Solna

Humlegården har under cirka 10 års tid aktivt arbetat med att utveckla, förtäta och modernisera kvarteret Stenhöga från att mestadels innehålla lätt industri, till ett modernt och urbant kontorsområde. Det sista steget kommer att bidra till att skapa en helhet och länka samman samtliga byggnader i området, vilket resulterar i en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser.

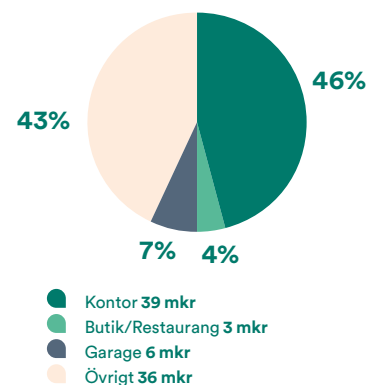


Läs mer om de aktuella projekt på humlegarden.se/stadsutveckling.



Antal fastigheter	26
Marknadsvärde	2 481 mkr
Uthyrningsgrad	81%
Hyresvärde	83 mkr

Hyresvärde per kategori



Färdigställda och pågående projekt

Fastighet	Kommun	Användning	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Uthyrningsgrad tecknade kontrakt, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering inkl mark, mkr	Varav upp- arbetat, inkl mark 2018-12-31, mkr
Dykaren 10	Stockholm	Kontor	Q1 2018	99	35	184	184
Stenhöga 2	Solna	Hotell	Q4 2018	100	17	225	222
Stenhöga 4	Solna	Kontor	Q3 2019	88	76	1 068	693
Riddaren 18	Stockholm	Kontor	Q2 2020	13	36	637	313
Summa					165	2 114	1 412

Fastighetsbestånd och transaktioner

Förändring i fastighetsbeståndets marknadsvärde

Marknadsvärdet per 31 december 2018 uppgick till 24 818 mkr (22 050). Under 2018 förvärvades en fastighet för en total köpeskilling om 71 mkr (2 190). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 740 mkr (507). Den orealiserade värdeförändringen för året uppgick till 1 957 mkr (1 627). Det motsvarar en värdeförändring på 9 procent (9) sedan föregående årsskifte.

Förändring av fastigheternas marknadsvärde mkr

Marknadsvärde 2017-12-31	22 050
+ Förvärv	71
+ Investeringar i egna fastigheter	740
- Försäljningar	0
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 957
Marknadsvärde 2018-12-31	24 818

Värderingsmetod

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärdering per 31 december 2018. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av

Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna fastställs genom en kombination av ortsprismetoden och fastigheternas framtida kassaflöden. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett direktavkastningskrav på 4,4 procent. Det är en sänkning mot föregående år med 0,1 procentenheter. Se vidare not 11 för detaljerad information kring värdering och antaganden i samband med värdering.

Investeringar i egna fastigheter

Under året gjordes investeringar motsvarande 740 mkr (507) i egna fastigheter. En stor del av dessa investeringar, cirka 77 procent, avser pågående projekt som Grow Kontor, Grow Hotel i Solna strand samt Nybrogatan 17 i Stockholm city. Läs mer under marknadsområdet Utvecklingsfastigheter, sidorna 38–40.

Transaktioner

Humlegårdens förvävsstrategi har hittills bestått i att hålla fast vid de kluster där företaget redan är etablerat. I syfte

att stärka vår närvaro på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter ser Humlegården med intresse på nya etableringsområden i Storstockholm där attraktiva kluster kan skapas. Även förvärv av enstaka fastigheter i attraktiva områden kan bli aktuellt.

Stärkt närvaro genom förvärv

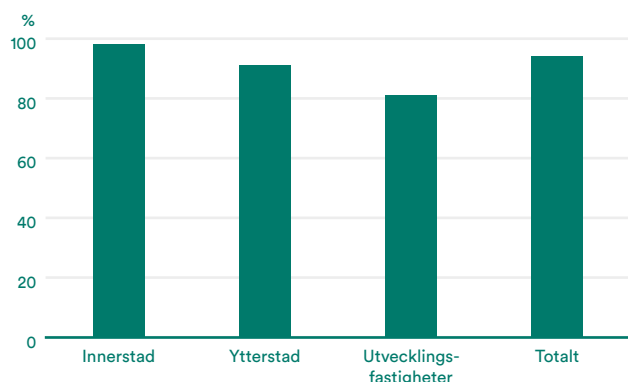
Under året har Humlegården förvärvat fastigheten Mjölner 3 i Hagalund som tillträdades i juni och förvärvades från en privat fastighetsägare i området.

Det är ett viktigt steg som innebär en större rådighet över området och därigenom en enklare planeringsprocess i det kommande stadsutvecklingsprojektet.

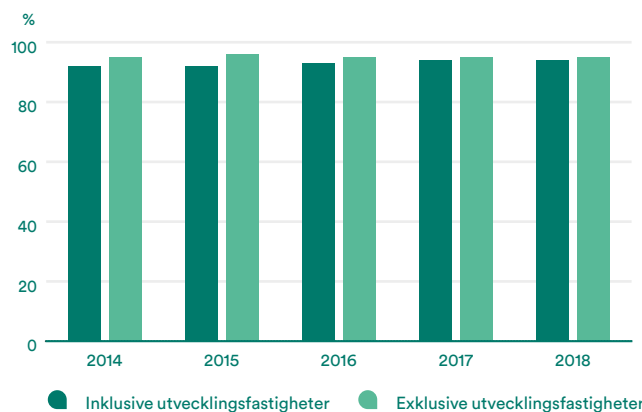
Förvärv 2018

Fastighet	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm	Tillträde
Mjölner 3	Solna	4 603	Juni-18

Uthyrningsgrad per område



Uthyrningsgrad





Grow Hotel, fastigheten
Stenhöga 2 i Solna strand,
invigdes i november 2018.
Foto: Jonas Lindström Studio

Finansiering

Humlegården har under 2018 fortsatt att diversifiera upplåningen genom att öka andelen grön obligationsfinansiering. Målsättningen är att all finansiering på ett par års sikt ska vara grön. Bolagets kreditvärdighet har förstärkts ytterligare. Bland annat har belåningsgraden fortsatt sjunka till låga 34 procent och andelen obelånade fastigheter har ökat till 59 procent.

Finansiell styrka och stabilitet

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och räntekostnader är Humlegårdens största kostnadspost. Det är därför viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansiering sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms genom en avvägning mellan kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet.

Den externa upplåningen sker på kapitalmarknaden, genom obligations- eller certifikatprogram, eller i bank. Den starka ägarbildens tillsammans med fastighetsbeståndets höga kvalitet och en stabil intjäning ger Humlegården finansiell styrka och därmed en god kreditvärdighet.

Kombinationen av låg andel säkerställd finansiering, stor volym utnyttjade pantbrev och hög andel obelånade fastigheter, skapar en god finansiell flexibilitet.

Finanspolicy och hantering av finansiella risker

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker. Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten och säkerställer en god intern kontroll. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

Belåningsgraden är ett viktigt mått på den finansiella stabiliteten och kan över tid variera beroende på konjunkturläget. Finanspolicyn säger att belåningsgraden på koncernnivå inte varaktigt bör överstiga 50 procent. Belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 34 procent (38).

Finansieringsrisk

Risken för att kostnaden för refinansiering och nyupplåning ska öka väsentligt begränsas genom att bolaget har tillgång till flera finansieringskällor, vars specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen.

Finansieringsrisken begränsas genom att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder inte får understiga 2,0 år. 31 december 2018 uppgick den till 4,0 år (3,5). I syfte att ytterligare begränsa finansieringsrisken får andelen låneförfall de kommande 12 månaderna högst uppgå till 35 procent.


Ränterisk

Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar upplåningskostnaden. Räntebindningsstrukturen ska väljas så att en kostnadseffektiv räntekostnad uppnås i förhållande till finansiell stabilitet och för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförut-

sättningar. Den genomsnittliga räntebindningen får inte understiga två år. Dessutom får andelen räntebindningsförfall inom 12 månader högst uppgå till 70 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,1 gånger (3,4). Finanspolicyn säger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger. Den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 1,5 procent (2,0). Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,0 år (4,0) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 49 procent (42) av räntebärande skulder. Räntebindningsförfall fem år eller längre uppgick till 51 procent av räntebärande skulder.

Kreditrisk

I likviditetsförvaltning och vid användning av finansiella derivat finns en risk att motparten inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett sätt att begränsa kreditrisken är spridning på flera motparter. För att ytterligare minska risken anger

 För mer information om finansiella risker se not 22.

Finanspolicy

Finansiella risker och mål	Policy	2018-12-31	2017-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej varaktigt över 50	34	38
Skuldkvot, ggr	ej varaktigt över 13,0	9,8	11,3
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	5,1	3,4
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	4,0	3,5
Låneförfall 12 mån, %	max 35	2	11
Lånelöften och likvida medel 4,5 månader, %	minst 100	135	173
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,0	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	49	42
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt



Utsikt från fastigheten Österbotten 8 på Birger Jarlsgatan 25.
Foto: Jonas Malmström

finanspolicyn att placering av likvida medel och ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har lägst kreditrating A- på Standard & Poor's ratingskala eller motsvarande. Löptiden för placeringar i likvida medel får inte heller överstiga 6 månader.

Finansiell strategi

Humlegårdens kreditvärdighet bör vara minst "investment grade", dels för att kunna säkerställa finansieringsbehoven och minimera upplåningskostnaderna,

men också för att återspegla ägarnas krav på aktsamhet om risk (se vidare på sidan 83). Den finansiella strategin och de finansiella nyckeltalen tar därför utgångspunkt i bolagets kreditvärdighet.

Räntebindningsinstrument

Derivatportföljen uppgick till 7 932 mkr (7 732) och bestod av ränteswappar. Värdeförändringarna på derivat uppgick 8 mkr (77). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens

slut -124 mkr (-303) och har påverkats av förtidsinlösen av ränteswappar med 170 mkr.

I syfte att förbättra framtida räntenetto genomfördes i december en omstrukturering där räntesäkringar med ett nominellt värde om 3 000 mkr löstes. Samtidigt tecknades nya räntederivat om 2 500 mkr med lägre ränta och längre genomsnittlig räntebindning. Utöver det har ytterligare ränteswappar om 700 mkr ingåtts under året.

Humlegårdens finansiella strategi

Kreditvärdighet	Humlegården ska sträva efter att vara en koncern med en kreditvärdering motsvarande minst "investment grade", dels för att attrahera långgivare, dels för att uppnå lägsta möjliga upplåningskostnad.
Diversifiering	Humlegården ska ha en diversifierad låneportfölj och undvika beroende av såväl enskild finansieringskälla som motpart. Vidare ska förfall av olika typer av finansieringskällor och enskilda krediter fördelas över tid.
Styrka	Koncernens finansiella nyckeltal ska vara starka med en belåningsgrad som inte varaktigt bör överstiga 50 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger. Koncernens skuldkvot ska heller ej varaktigt överstiga 13,0 gånger. Styrkan i fastighetsportföljen förstärks av kvaliteten i vårt kassaflöde samt skuld- och ränteportföljens sammansättning. Humlegården ska reducera risken för plötslig negativ påverkan på finansnettot, som en följd av förändringar i det allmänna ränteläget och/eller bedömningen av Humlegården som låntagare och som inte kan pareras av motverkande resultateffekter i den rörelsedrivande verksamheten.
Transparens	Humlegården ska uppmuntra långsiktiga relationer med såväl banker som andra kreditgivare/investerare och ha som målsättning att vara transparent i syfte att öka berörda parter förståelse för koncernens verksamhet och därmed sin kreditexponering.
Flexibilitet	Humlegården ska ha en flexibel finansiering i syfte att stödja verksamhetens utveckling avseende förvärv, försäljningar och projektutveckling. Humlegården ska bevaka och följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Allt i syfte att snabbt kunna agera och matcha verksamhetens behov.

Eget kapital

Humlegården hade per utgången av året 13 792 mkr i eget kapital. Liksom tidigare år lämnades ingen utdelning till ägarna.

Räntebärande skulder och likvida medel

Räntebärande skulder per 31 december 2018 uppgick till 8 806 mkr (8 579) och likvida medel uppgick till 295 mkr (137). Nettouplåningen uppgick därmed till 69 mkr.

Refinansiering av skuldportföljen

Under åren 2016 till 2018 har ett omfattande refinansieringsarbete genomförts. Hela låneportföljen har refinansierats under perioden. Målet med arbetet har varit att öka kostnadseffektiviteten i upplåningen till bibehållen eller sänkt risknivå. För att nå detta har antalet finansieringskällor ökat liksom antalet motparter.

Bolagets långgivare är Danske Bank, Svenska Handelsbanken, SEB och Swedbank, kompletterat med upplåning på den svenska kapitalmarknaden

via ett företagscertifikatsprogram och ett MTN-program.

Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter och uppgår till 16 procent av fastigheternas marknadsvärde. Uttagna pantbrev uppgår till 8 620 mkr, varav 4 594 mkr är outnyttjade.

Andelen obelånade fastigheter uppgår till 59 procent av det totala fastighetsvärdet eller 75 procent av total lokalarea. Aktiepant lämnas inte som säkerhet.

Kovenanter, det vill säga de villkor som en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en lägsta räntetäckningsgrad om 1,5 gånger och en högsta belåningsgrad om 65–70 procent.

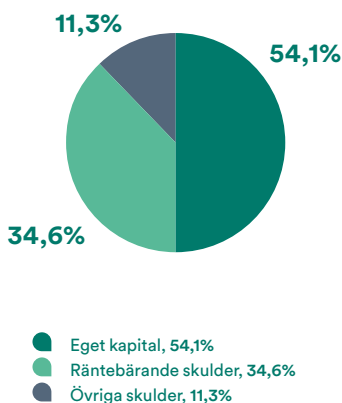
Stark ägarkoppling till länsförsäkringsgruppen

Den starka ägarbildens tillsammans med fastighetsbeståndets höga kvalitet och

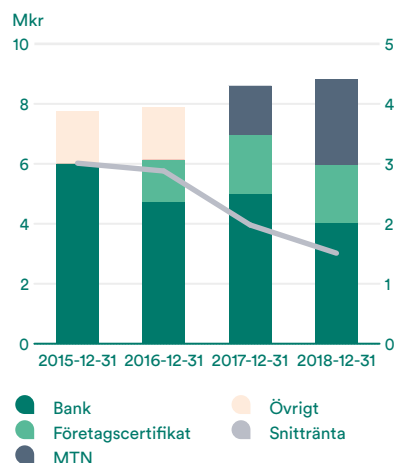
den stabila intjäningen ger finansiell styrka. I bankupplåningen finns en ägarkoppling, så kallad Change of Control-klausul. Den ger långgivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om inte Humlegården till minst 90 procent ägs av bolag inom länsförsäkringsgruppen.

 Läs mer under Ägarstruktur, på sidan 85.

Kapitalstruktur per 2018-12-31



Lånevolym och genomsnittsränta, per 2018-12-31



Ränteförfallostruktur, per 2018-12-31

Förfall	Belopp, mkr	Andel, %
År 1	4 315	49
År 2	–	–
År 3	–	–
År 4	–	–
År 5 eller senare	4 491	51
Totalt	8 806	100

Låneförfallostruktur, per 2018-12-31

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 945	22
År 1	149	2
År 2	895	10
År 3	3 020	34
År 4	1 760	20
År 5 eller senare	1 037	12
Totalt	8 806	100

Certifikatsprogram

Som ett komplement till traditionell bankfinansiering har Humlegården ett företagscertifikatsprogram om 4 000 mkr. Utestående företagscertifikat var per årsskiftet 1 945 mkr. Bolaget garanterar att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Tillgängliga kreditlöften uppgick vid årsskiftet till 2 150 mkr.

Obligationsprogram och hållbar finansiering

Under 2018 emitterade bolaget gröna obligationer om 1 450 mkr under Humlegårdens MTN-program med en ram om 7 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 2 850 mkr. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List, en marknadsplats för hållbara obligationer.

Humlegårdens målsättning är att all finansiering ska vara grön på ett par års sikt. Det uppnås genom att emittera gröna obligationer eller gröna lån för att finansiera olika projekt med högt ställda miljökrav. Exempel på sådana projekt är miljöcertifierade fastigheter

och initiativ som ger energieffektiviseringar eller främjar användningen av förnybar energi. Miljökraven är definierade i ett ramverk som granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero. Vid årsskiftet bestod koncernens skulder till 31 procent av grön finansiering.

Kvalificerade fastigheter och projekt

Som bas för Humlegårdens gröna obligationer finns ett ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Likviderna från Humlegårdens gröna obligationer används till investeringar i fyra kategorier av hållbarhetsprojekt:

- Nya/befintliga byggnader med höga miljöcertifieringskrav
- Energieffektiva investeringar
- Förnyelsebar energi
- Rena transporter

Vid årsskiftet hade Humlegården en projektportfölj omfattande 1 652 mkr i ny- och ombyggnadsprojekt, alla med högt ställda miljökrav. Det är huvudsakligen investeringar i dessa projekt som

de gröna obligationerna finansierar tillsammans med certifierade fastigheter, vilka uppgår till 6 376 mkr.

Till grund för urvalet av vilka projekt och fastigheter som ska finansieras med gröna obligationer ligger ett ramverk som granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO (Centre for International Climate Research). Lägsta certifieringsnivån är

- a) Miljöbyggnad "Silver",
- b) BREEAM-SE "Very Good",
- c) BREEAM In-Use "Very Good" eller
- d) LEED "Gold".

 Läs mer om gröna obligationer i Investerarrapporten på sidan 94.

Utestående obligationer per 2018-12-31

Nr	Volym, mkr	Förfall	Fast ränta	Kreditmarginal	Typ
MTN 101	1 050	2022-06-22		1,35	Grön obligation
MTN 102	200	2022-06-22	1,5		Grön obligation
MTN 103	150	2019-12-19	0,38		
MTN 104	400	2021-05-28		0,93	Grön obligation
MTN 105	700	2021-05-28	1,04		Grön obligation
MTN 106	350	2020-11-27		0,75	Grön obligation

Innehåll

Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter

- 47 Förvaltningsberättelse och förslag till vinstdisposition*
- 48 Risker och riskhantering*
- 52 Resultaträkning och rapport över totalresultatet – koncern
- 53 Kommentarer till koncernens resultaträkning*
- 54 Balansräkning – koncern
- 55 Kommentarer till koncernens balansräkning*
- 56 Förändringar i eget kapital – koncern
- 57 Kassaflödesanalys – koncern
- 57 Kommentarer till koncernens kassaflöde*
- 58 Resultaträkning och rapport över totalresultatet – moderbolag
- 58 Kommentarer till moderbolagets räkningar*
- 59 Balansräkning – moderbolag
- 60 Förändringar i eget kapital – moderbolag
- 61 Kassaflödesanalys – moderbolag

* Dessa delar utgör förvaltningsberättelsen

Noter

- 62 Not 1 Redovisningsprinciper
- 66 Not 2 Uppskattningar och bedömningar
- 67 Not 3 Segmentsredovisning
- 67 Not 4 Hyresintäkter
- 67 Not 5 Tomträttsavtal
- 68 Not 6 Extern förvaltning och central administration
- 68 Not 7 Styrelse och personal
- 69 Not 8 Finansiella intäkter och kostnader
- 69 Not 9 Värdeförändringar
- 69 Not 10 Inkomstskatt
- 70 Not 11 Förvaltningsfastigheter
- 71 Not 12 Immateriella anläggningstillgångar
- 71 Not 13 Inventarier
- 71 Not 14 Andelar i koncernföretag
- 72 Not 15 Fordringar hos koncernföretag
- 72 Not 16 Hyres- och kundfordringar
- 72 Not 17 Övriga fordringar
- 72 Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
- 72 Not 19 Eget kapital
- 73 Not 20 Avsättningar pensioner
- 73 Not 21 Uppskjuten skatt
- 74 Not 22 Finansiering och finansiella risker
- 75 Not 23 Derivat
- 75 Not 24 Finansiella instrument
- 75 Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
- 76 Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
- 76 Not 27 Upplysningar till kassaflödesrapport
- 77 Not 28 Transaktioner med närstående
- 77 Not 29 Händelser efter balansdagen
- 77 Not 30 Förslag till vinstdisposition
- 78 Årsredovisningens undertecknande
- 79 Revisionsberättelse

■ = Granskad årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018.

Verksamhet

Humlegården är ett fastighetsbolag inom länsförsäkringsgruppen och ägs av 23 länsförsäkringsbolag, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Liv. Humlegården äger 54 fastigheter med ett marknadsvärde om 24,8 miljarder kronor. Humlegården förvaltar därutöver två fastigheter till en yta om cirka 62 000 kvadratmeter som ägs gemensamt av Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB.

Humlegårdens affärsidé är skapa långsiktiga och hållbara värden för våra kunder och ägare genom att utveckla och förvalta egna kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet.

Koncernens moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, som direkt eller indirekt äger 56 dotterbolag. Moderbolagets verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och bolag inom Länsförsäkringar. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

Marknadsområden

Fastighetsbeståndet är primärt uppdelet i tre marknadsområden och de förvaltade fastigheterna ligger i områdena Innerstad och Ytterstad. Innerstad består av flera äldre och välkända byggnader i Stockholms innerstad medan beståndet i Ytterstad är geografiskt beläget främst i Solna och Sundbyberg. Marknadsområdet Utvecklingsfastigheter består av fastigheter som är under produktion eller utvecklingsfastigheter.

Utvecklingsprojekt

De två största pågående projekten är Grow Kontor (Stenhöga 4) i Solna strand och nybyggnation av kontor på Nybrogatan 17 (Riddaren 18) i Stockholm.

Grow Kontor (Stenhöga 4) påbörjades hösten 2016 och inflyttning kommer att ske under 2019. Största hyresgäst blir Arbetsförmedlingen som flyttar sitt huvudkontor hit.

Strax intill den nya kontorsfastigheten Grow Kontor invigdes i slutet av året det nya hotellet Grow Hotel (Stenhöga 2). Hotellet har 176 rum samt gym, restaurang och lounge. Under året invigdes även fastigheten Dykaren 10 efter ett omfattande ombyggnationsprojekt. Största hyresgästen är Nordnet Bank.

Hållbarhetsredovisning

Humlegården strävar efter att skapa hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor vill bo, arbeta och vistas, genom aktiv och innovationsdriven fastighetsförvaltning samt utvecklingsprojekt bestående av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Humlegården är en långsiktig fastighetsägare och ser en direkt koppling mellan god

arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Våra fastigheter ska berika stadsrummet och vara hållbara både miljömässigt, estetiskt, socialt och ekonomiskt.

Hållbarhetsredovisningen återfinns på sidorna 12–31, 50–51 samt 89–91 i denna årsredovisning och utgör Humlegårdens hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen. Rapporteringen utgör också vår rapportering enligt FN:s Global Compact.

Medarbetare

Medelantal anställda under 2018 uppgick till 88 anställda (85). En ny förvaltningsorganisation implementerades i januari med ett starkare resultatansvar för respektive fastighet. Medarbetarna inom förvaltningen är numera organiserade i husteam med en ansvarig marknadsområdeschef.

Anna Kullendorff tillträdde som ny affärsutvecklingschef i oktober och ingår i företagsledningen.

Framtida utveckling

Utvecklingen på Stockholms kontorsmarknad har varit mycket positiv under de senaste åren. Stärkt av en robust underliggande ekonomi, hög efterfrågan och lågt utbud, förväntas hyresmarknaden förbli stark i Stockholm även under 2019. Den höga efterfrågan i kombination med brist på utbud, indikerar på fortsatt hyrestillväxt men möjligen i en långsammare takt än tidigare år. Investeringsmarknaden förväntas bli stabil med hög efterfrågan inom de flesta segment. I takt med att den förväntade hyrestillväxten, framförallt gällande kontor i centrala lägen, nu alltmer kommit att realiseras förväntas avkastningskraven för kontorsfastigheter nu ha nått botten och kan förmodligen förväntas stiga under kommande år.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125
Balanserad vinst	4 356 887 278
Årets resultat	2 153 594
Summa	6 379 873 997

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 379 873 997
Summa	6 379 873 997

Risker och riskhantering

All affärsverksamhet är förenad med visst mått av osäkerhet kopplad till risken att verksamheten inte utvecklas som planerat. Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa dessa risker. I ett fastighetsbolag finns såväl externa som interna risker. Humlegården genomför årligen riskanalyser på ledningsnivå. Då identifieras och hanteras

osäkerhetsfaktorer genom strategier, handlingsplaner eller kompetensutveckling inom respektive område. Riskerna minimeras genom att ha en värdestyrd organisation och en uppförandekod samt styrdokument beslutade på styrelse- respektive vd-nivå.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Utvecklingsprojekt		
Investeringar	<p>I samband med nyproduktion och ombyggnationer finns det risk att vi inte efterlever de förväntningar som våra hyresgäster har. En konsekvens kan innebära att färdigställda projekt blir outhyrda och att den beräknade hyresnivån måste sänkas.</p> <p>Projektet kan också fördröjas på grund av felaktiga kalkyler eller ändrade förutsättningar i projektet.</p>	<p>Humlegården verkar på Stockholmsmarknaden vilken bedöms ha en god framtida efterfrågan både i hög- och lågkonjunktur.</p> <p>Före start av nya projekt finns det vanligtvis krav på en viss uthyrningsgrad. Vid undantagsfall kan styrelsen besluta om projektstart före gjord uthyrning.</p> <p>Risker i byggprocessen hanteras Humlegården genom att ha hög intern projektledarkompetens, välutvecklade interna styrningsrutiner och kalkylmodeller för att bedöma projektrisker. En detaljerad riskanalys tas alltid fram i tidigt skede och följs upp och uppdateras löpande under byggprocessen. Genomförandeform väljs beroende på projektets förutsättningar, vilket också är ett sätt att hantera eventuella risker.</p>
Förvärv	<p>Förvärv av fastigheter är en del av vår tillväxtstrategi men kan också innebära risker. Riskerna vid ett förvärv kan vara att kassaflödet utvecklar sig sämre än förväntat eller att den tekniska standarden i fastigheten är sämre än gjorda bedömningar. Detta kan leda till ökade investeringar. Efter ett förvärv kan det uppkomma juridiska åtaganden eller skattekonsekvenser som inte var kända vid förvärvstillfället.</p>	<p>Enligt Humlegårdens ägardirektiv ska verksamheten drivas aktsamt och långsiktigt vilket även återspeglas i förvärvsstrategin.</p> <p>Inför varje förvärv gör vi en så kallad due-diligence där fastigheten besiktas samt att avtal, räkenskaper och den skattemässiga situationen granskas.</p>
Utvecklingsportfölj	<p>Humlegården är en långsiktig fastighetsägare med möjligheten att gå in i projekt på ett tidigt stadium, till exempel innan en detaljplanförändring. Detta ger möjligheter med god värdetillväxt men kan också innebära vissa risker. Riskerna kan vara att detaljplanen inte utvecklar sig till förmån för Humlegården eller att tidsplanen skjuts på framtiden.</p>	<p>Vi anser att ett långsiktigt förhållningsätt är viktigt där ett bra samarbete med olika intressenter gynnar såväl Humlegården som framtida hyresgäster, kommunen och övriga medborgare.</p>
Fastighetsvärdering		
Fastighetsvärde	<p>Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde vilket redovisas i koncernens balansräkning. En stabil värdetillväxt gynnar resultatet och stärker balansräkningen. En negativ utveckling påverkar årets resultat och substansvärdet negativt.</p>	<p>Värderingen baseras på marknadens avkastningskrav och framtida kassaflöden i fastigheterna. Avkastningskravet är en omvärldsfaktor som beror på externa faktorer i vår omvärld. Kassaflödena beror delvis på konjunkturutvecklingen i samhället men kan också påverkas positivt med en professionell förvaltning som skapar attraktiva miljöer för våra befintliga och nya hyresgäster.</p>
Antaganden i fastighetsvärderingen	<p>Fastighetsvärderingen baseras på ett antal antaganden om marknaden och en feldömning av antaganden vid värderingstillfället kan ge en felaktig värdering.</p>	<p>Humlegården värderar hela fastighetsbeståndet två gånger per år med hjälp av en värenummerad extern värderingsfirma.</p>

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Fastighetsförvaltning		
Hyresintäkter och uthyrningsgrad	<p>Kommersiella lokaler, som Humlegården tillhandahåller, hyrs ut till marknadshyra. Marknadshyran styrs av utbud och efterfrågan på den aktuella marknaden. Förändring av uthyrningsgraden har en direkt påverkan på hyresintäkterna.</p> <p>Stabiliteten i intäkterna kan förändras om kunderna efterfrågar mer flexibla hyresavtal med kortare bindningstider. Dessa typer av avtal efterfrågas oftast av kunder med en förändring verksamhet vilket i sin tur ger möjlighet till en större framtida uthyrning.</p>	<p>Humlegårdens fastigheter är belägna på Stockholmsmarknaden med en historiskt stark tillväxt. Koncentrationen till Stockholms innerstad och därtill närliggande områden borgar för en stabil risknivå även vid tillfälliga nedgångar i regionens tillväxt.</p> <p>För att behålla hyresgäster arbetar Humlegården långsiktigt och strukturerat med goda kundrelationer.</p> <p>De flesta hyresavtal har en löptid på cirka 3–5 år vilket innebär att en förändrad marknadshyra får en successiv påverkan på hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktslängden är 4,0 år (4,2).</p> <p>För att säkerställa ett relevant kunderbudande är det också centralt att arbeta med ständig affärsutveckling.</p>
Fastighetskostnader	<p>Fastighetskostnaderna påverkas till stor del av förändringar avseende energiåtgång såsom uppvärmning, el och kyla. Säsongsvariationer förekommer, där vinterhalvåret präglas av högre kostnader för uppvärmning och snöskottning medan en varm sommar kan innebära en ökad förbrukning av klimatkyla.</p> <p>Andra stora kostnadsposter är underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för personal och uthyrning.</p>	<p>Humlegården arbetar löpande med att sänka energianvändningen i fastigheterna vilket medför både lägre kostnader och mindre miljöpåverkan.</p> <p>Delar av energikostnaderna debiteras till hyresgästerna i form av olika tilläggsdebiteringar enligt gällande hyresavtal. Det innebär att säsongsvariationerna får mindre effekt på resultatet.</p>
Finansiering		
Finansieringsrisk	Risker i finansieringen kan delas upp mellan finansiella risker, ränterisker och kredit- och motpartsrisker. Se mer i not 22 Finansiering och finansiella risker.	Se not 22 Finansiering och finansiella risker.
Övriga omvärldsrisker		
Varumärkesrisker	Det är viktigt att vi kan identifiera och hantera känsliga frågor. Om de inte behandlas på ett korrekt sätt riskera vi att påverka förtroendet från våra intressenter och skada vårt anseende.	<p>Vi gör regelbundna analyser för att identifiera känsliga frågor och riskerna förknippade med dessa.</p> <p>Ständig omvärldsbevakning, exempelvis av flödet i sociala medier ger oss möjlighet att följa aktuella frågor.</p> <p>Vår uppförandekod samt interna riktlinjer såsom varumärkespolicy skapar en tydlighet kring medarbetarnas förhållningssätt avseende varumärket.</p>
Digitalisering	Digitaliseringen ger upphov till förändrade arbetsätt och teknikutveckling vilket i sin tur skapar ett behov av nya affärsmodeller och ständig affärsutveckling. Utvecklingen går snabbt och därför är det viktigt att frågan har ett stort fokus i vår verksamhet.	<p>Humlegården fokuserar på affärsutveckling och en ständig omvärldsbevakning för att säkerställa ett relevant kund-erbjudande.</p> <p>Vi vill skapa förutsättningar för implementering av den nya tekniken i vår fastighetsförvaltning och säkerställa flexibilitet för att kunna möta framtidens behov.</p> <p>En viktig utgångspunkt är att vi besitter relevant kompetens och att det finns väl fungerande arbetsverktyg och IT-stöd.</p>

Risk	Beskrivning	Riskhantering
IT-system och informationssäkerhet	Det finns risk för att IT-systemen blir attackerade utifrån och att information kommer i orätta händer. Längre avbrott av IT-systemen påverkar också verksamheten vilket kan leda till högre kostnader och försämrade service gentemot våra hyresgäster.	Humlegårdens IT-organisation arbetar kontinuerligt med att förbygga och förhindra attacker på IT-systemen. En IT-policy beskriver regler för användningen av IT-resurser inom Humlegården. För att uppfylla den nya dataskyddsförordningen (General Data Protection Regulation - GDPR) har Humlegården formulerat ett antal policydokument för att säkerställa att Humlegården hanterar våra hyresgästers, konsulter, leverantörers och privatpersoners personuppgifter på ett korrekt sätt i enlighet med GDPR. Ansvarig för uppföljning av GDPR är tillsatt.
Kriser	Kriser som uppstår i omvärlden, som är svåra att förutse, till exempel terroristattacker, olyckor eller bränder.	Humlegården har en krisplan och genomför regelbundna övningar för att kunna hantera uppkomna kriser på bästa sätt. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.
Ändrade skatteregler	Ändrad skattelagstiftning och praxis kan både ha positiv och negativ påverkan på koncernens skattekostnad. Nya regler ställer också krav på organisationen att nya regler efterlevs. Från och med 1 januari 2019 träder nya ränteavdragsregler i kraft vilket kan begränsa möjligheten att göra fullt avdrag för koncernens räntekostnader i framtiden. Under tidigare år har även en skatteutredning presenteras med förslag att beskattning ska ske vid försäljning av fastigheter via aktiebolag. En sådan lagstiftning skulle öka skattebelastningen för fastighetsbranschen utöver de nya ränteavdragsreglerna.	Humlegården har löpande dialog med expertis inom skatteområdet för att säkerställa tillämpningen av gällande regler. Berörd personal utbildas för att hålla god intern kunskap inom skatt.
Miljö och hållbarhet		
Krav på effektivare energi- och resursanvändning	Ökade krav från myndigheter och hyresgäster gällande energianvändning kan innebära extra kostnader, speciellt för äldre fastigheter. I samband med fastighetsanpassning eller utveckling finns risken att vi river ut byggmaterial som har en lång livslängd kvar. Detta innebär onödiga kostnader och miljöpåverkan.	Fastighetsektorn står för närmare 40 procent av den svenska energianvändningen och är därmed en av de stora källorna till utsläppen av koldioxid. Som fastighetsägare fattar vi beslut om energirelaterade åtgärder i dag som påverkar energikostnaderna och miljön under flera decennier framåt. Vi arbetar med energideklarationer, bygger om och renoverar i syfte att skapa lågt energibehov och gott inomhusklimat. Tillsammans med våra samarbetspartners arbetar vi för att utveckla vår förvaltning, arbeta resurseffektivt, återanvända och finna alternativ till traditionella material. Utifrån kravet i FN:s Global Compact, svensk lagstiftning och vår miljöpolicy tar vi alltid hänsyn till försiktighetsprincipen.
Extrema väderförhållanden	Kraftig nederbörd, stormar och extrema temperaturer kan skada våra fastigheter och påverka våra hyresgästers verksamhet.	Löpande underhåll är viktigt för att upprätthålla fastigheternas motståndskraft mot olika typer av väderförhållande. Vid nyproduktion och större ombyggnationer beaktas effekterna av olika väderförhållanden. När en skada inträffar är det viktigt att åtgärder sätts in omgående och där anser vi att en egen driftorganisation och kundservice med god kunskap om fastigheterna är en fördel.
Sociala förhållanden och personal		
Kompetens	För Humlegårdens framgång är det viktigt att behålla och rekrytera rätt kompetens. Medarbetarnas beslut och agerande driver verksamheten framåt.	Utifrån Humlegårdens övergripande bolagsmål definieras avdelningsmål samt individuella mål. Målen följs upp i samband med de regelbundna medarbetarsamtalen. Behov av kompetensutveckling identifieras och utvecklingsplaner upprättas.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Missförhållanden	Missförhållanden bland vår personal kan leda till både ohälsa för enskilda medarbetare och påverkar organisationen negativt.	Medarbetarens trivsel följs upp i samband med återkommande medarbetarsamtal och i den årliga medarbetareundersökningen. Resultatet från undersökningen utvärderas och en plan för eventuella åtgärder upprättas. Anställda hos Humlegården har också möjlighet att genomföra återkommande hälsokontroller för att förebygga ohälsa. I vår uppförandekod fastställs att det råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier. För att öka möjligheterna att tidigt upptäcka och åtgärda oegentligheter har en visselblåstjänst inrättats. Med denna tjänst kan våra anställda rapportera oegentligheter anonymt till en extern part.
Mänskliga rättigheter och anti-korruption		
Leverantörsrisk	Det finns en risk för att våra leverantörer inte fullgör sina åtaganden, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav. Risken finns också att våra leverantörer inte uppfyller våra krav när det gäller arbetsrätt, mänskliga rättigheter eller tillämpar andra former av tvångsarbete. Oegentligheter kan komma att skada vårt varumärke och företag.	Vid upphandling av externa leverantörer inom bygg- och fastighetsbranschen följer vi Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer. Denna uppförandekod bygger i sin tur på FN:s Global Compact.
Korruption	Risk finns att vi och våra samarbetspartners utsätts för påtryckningar, exempelvis i samband med bygglov, större upphandlingar, miljötillstånd eller i samband med certifieringar.	Humlegården har en uppförandekod som ska ge vägledning, en uppsättning regler och riktlinjer som beskriver hur man som medarbetare förväntas agera i sin yrkesroll.

Resultaträkning – koncern

mkr	Not	2018	2017
Hysesintäkter	4	1 216,5	1 055,8
Driftskostnader		-141,8	-127,8
Underhållskostnader		-16,8	-21,9
Tomträttsavgälder	5	-8,3	-9,8
Fastighetskostnader		-77,8	-72,1
Fastighetsadministration		-71,3	-67,9
Summa fastighetskostnader	7	-316,0	-299,5
Driftöverskott		900,5	756,3
Externa förvaltningsintäkter		11,1	18,1
Externa förvaltningskostnader		-9,8	-20,1
Resultat från extern förvaltning	6, 7	1,3	-2,0
Central administration	6, 7	-38,9	-41,5
Finansiella intäkter	8	3,1	2,2
Finansiella kostnader	8	-180,2	-221,3
Förvaltningsresultat		685,8	493,7
Värdoförändringar fastigheter	9	1 956,9	1 626,4
Värdoförändringar derivat	9	8,3	77,4
Resultat före skatt		2 651,0	2 197,5
Aktuell skatt	10	-0,3	-0,1
Uppskjuten skatt	10	-433,8	-448,8
Årets resultat		2 216,9	1 748,6
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
<i>Moderföretagets aktieägare</i>		2 216,9	1 748,6
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		0,0	0,0

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncern

mkr	2018	2017
Årets resultat	2 216,9	1 748,6
<i>Poster som inte kan omföras till årets resultat:</i>		
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-14,7	8,1
Skatt hänförligt till omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	2,4	-1,7
Summa årets övriga totalresultat	-12,3	6,4
Årets totalresultat	2 204,6	1 755,0
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>		
<i>Moderföretagets aktieägare</i>	2 204,6	1 755,0
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	0,0	0,0

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 1 216,5 mkr (1 055,8). Ökningen beror på tillskott från förvärvade fastigheter och högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 316,0 mkr (299,5). Ökningen förklaras av kostnader från förvärvade fastigheter. Justerat för de förvärvade fastigheterna och projektfastigheter minskade kostnaderna med 2 procent.

Sammantaget ökade driftöverskottet till 900,5 mkr (756,3). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 7 procent. Ökningen beror främst på högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar. Överskottsgraden uppgick till 74 procent (72).

Central administration och extern förvaltning

Kostnaden för central administration uppgick till 38,9 mkr (41,5). Minskningen mot föregående år beror på lägre kostnader för konsulttjänster och inhyrd personal.

Extern förvaltning består av fastighetsförvaltningstjänster för två fastigheter som Humlegården utför åt Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB. Under 2017 ingick även arvode för förvaltning av Härden 16 och Dykaren 10 som förvärvades av Humlegården i december 2017.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -177,1 mkr (-219,1) 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 för låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 1,5 procent (2,0). Räntetäckningsgraden uppgick till 5,1 gånger (3,4).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 1 956,9 mkr (1 626,4). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 8,3 mkr (77,4). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut -124,3 mkr (-302,7) och har påverkats av förtidsinlösen av ränteswappar med 170 mkr. Det nominella beloppet i derivatportföljen uppgick 7 932 mkr (7 732).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -434,1 mkr (-448,9) och består främst av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter, räntederivat och på redovisade underskott i dotterbolagen.

Under året beslutade Riksdagen att sänka bolagsskatten från 22 procent till 20,6 procent. Skatten sänks stegvis under en tvåårsperiod. Humlegården har omvärderat den uppskjutna skatteskulden avseende temporära skillnader i förvaltningsfastigheterna till den lägre långsiktiga nivån, 20,6 procent. Omvärderingen har inneburit en positiv skatteeffekt i resultaträkningen med 149 mkr.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent och uppgick till 685,8 mkr (493,7). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 24 procent. Förbättringen beror främst på högre hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto. Årets resultat uppgick till 2 216,9 mkr (1 748,6) och har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar på fastigheterna.

Årets totalresultat har påverkats av omvärdering av pensionsskulden.

Säsongsvariationer

Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer och är generellt högre under vinterhalvåret, det vill säga årets första och fjärde kvartal på grund av högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning. En varm sommar kan innebära att kostnaderna för klimatkyla ökar. Delar av energikostnaderna debiteras till hyresgästerna i form av olika tilläggsdebiteringar enligt gällande hyresavtal. Det innebär att säsongsvariationerna får mindre effekt på vårt resultat.

Balansräkning – koncern

mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	24 817,9	22 050,1
Immateriella anläggningstillgångar	12	2,7	1,0
Inventarier	13	7,2	9,5
Övriga anläggningstillgångar		79,6	79,6
Summa anläggningstillgångar		24 907,4	22 140,2
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	16	19,6	38,0
Skattefordringar		25,4	25,2
Övriga fordringar	17	189,0	120,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	46,6	36,3
Likvida medel		295,5	137,3
Summa omsättningstillgångar		576,1	357,3
SUMMA TILLGÅNGAR		25 483,5	22 497,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0,7	0,7
Övrigt tillskjutet kapital		2 020,8	1 771,8
Balanserat resultat inklusive årets resultat		11 770,7	9 566,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		13 792,2	11 338,6
Innehav utan bestämmande inflytande		0,1	3,7
SUMMA EGET KAPITAL	19	13 792,3	11 342,3
Långfristiga skulder			
Avsättningar till pensioner	20	126,0	101,9
Uppskjutet skatteskuld	21	2 175,5	1 744,2
Långfristiga räntebärande skulder	22	6 712,1	5 661,4
Derivat	23	124,3	302,7
Övriga långfristiga skulder		8,2	4,5
Summa långfristiga skulder		9 146,1	7 814,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 24	2 094,1	2 917,8
Leverantörsskulder		50,6	38,0
Övriga kortfristiga skulder		25,8	19,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	374,6	365,3
Summa kortfristiga skulder		2 545,1	3 340,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 483,5	22 497,5

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 26.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet per 31 december 2018 uppgick till 24 817,9 mkr (22 050,1).

Årets förvärv bestod av en fastighet i Södra Hagalund i Solna. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 740,3 mkr (507,2), vilket till stor del avser Grow kontor, Grow Hotel i Solna strand samt Nybrogatan 17 i Stockholm city.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 956,9 mkr (1 626,8).

Årets förändring av marknadsvärdet, mkr	2018
Ingående balans	22 050,1
+ Förvärv	70,6
+ Investeringar i egna fastigheter	740,3
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 956,9
Utgående balans	24 817,9

Eget kapital

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 13 792,3 mkr (11 342,3). Under det tredje kvartalet genomfördes en riktad nyemission med fyra nya Länsbolag som inte har varit ägare i Humlegården. Det innebär att samtliga 23 länsbolag inom länsförsäkringsgruppen är numera ägare i Humlegården. I samband med nyemissionen tillfördes 250 mkr och antal aktier ökade med 12 180 aktier.

Soliditeten uppgick till 54,1 procent (50,4) vid årets utgång.

Substansvärdet uppgick till 13 891 mkr (11 578) och avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat efter avdrag för uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat. Fastighetsförvärv som klassificeras som tillgångsförvärv görs ingen avsättning till uppskjuten skatt för de temporära skillnaderna som fanns vid förvärvstillfället.

Uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag som kan utnyttjas under de kommande åren netto redovisas i uppskjuten

skatteskuld. Redovisad skuld uppgick till 2 175,5 mkr (1 744,2) och förändringen mot föregående år beror på periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat samt att utgående skuld har omvärderats till den sänkta bolagsskatten som Riksdagen beslutade i juni 2018.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 8 806,2 mkr (8 579,2). Skulderna har ökat med 227 mkr och beror på ökat kapitalbehov i samband med genomförda förvärv och investeringar i egna fastigheter.

Under året har 1 450 mkr av de räntebärande skulderna refinansierats via gröna obligationer.

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Vidare beskrivning av finansiella risker framgår av not 22.

Förändringar i eget kapital – koncern

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 2017	0,6	327,3	7 811,1	8 139,0	3,7	8 142,7
Årets resultat			1 748,6	1 748,6		1 748,6
Övrigt totalresultat			6,4	6,4		6,4
<i>Summa årets 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
Ingående balans 1 januari 2018	0,7	1 771,8	9 566,1	11 338,6	3,7	11 342,3
Årets resultat			2 216,9	2 216,9		2 216,9
Övrigt totalresultat			-12,3	-12,3		-12,3
<i>Summa årets totalresultat</i>			<i>2 204,6</i>	<i>2 204,6</i>		<i>2 204,6</i>
Nyemission	0,0	250,0		250,0		250,0
Emissionskostnader		-1,0		-1,0		-1,0
Utdelning				-	-3,6	-3,6
Utgående balans 31 december 2018	0,7	2 020,8	11 770,7	13 792,2	0,1	13 792,3
	2018-12-31	2017-12-31				
Utestående antal aktier	709 119	696 939				

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Kassaflödesanalys – koncern

mkr	Not	2018	2017
Löpande verksamheten			
Driftöverskott		900,5	756,3
Bruttoresultat extern förvaltning		1,3	-2,0
Central administration		-38,9	-41,5
Ej kassaflödespåverkande poster	27	13,5	10,6
Erhållen ränta		0,5	0,6
Betald ränta		-166,4	-207,9
Betald skatt		-0,2	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		710,3	516,0
Förändring av kortfristiga fordringar		-58,5	23,4
Förändring av kortfristiga skulder		29,2	-8,3
Förändring av rörelsekapitalet		-29,3	15,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		681,0	531,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	27	-69,5	-664,6
Förvärv av fastigheter		-	-81,3
Investeringar i egna fastigheter		-740,3	-507,2
Förändring av övriga anläggningstillgångar		-3,5	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-813,3	-1 253,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		6 135,6	7 993,9
Amortering av lån		-5 924,0	-7 298,2
Lösen av räntederivat		-170,1	-
Nyemission		249,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27	290,5	695,7
Årets kassaflöde		158,2	-26,8
Likvida medel vid årets början		137,3	164,1
Likvida medel vid årets slut		295,5	137,3

Kommentarer till koncernens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 681,0 mkr (531,1). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -813,3 mkr (-1 253,6) och består förvärv av en mindre fastighet i utvecklingsområdet Södra Hagalund i Solna. Investeringar i egna fastigheter uppgick till -740,3 mkr (-507,2). Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 290,5 mkr (695,7). Förutom en nettoökning av lån har 249 mkr erhållits via en nyemission. Finansieringsverksamheten har också påverkats negativt i samband med lösen av räntederivat om 170 mkr. Årets kassaflöde uppgick till 158,2 mkr (-26,8). Likvida medel vid årets slut uppgick till 295,5 mkr (137,3).

Resultaträkning – moderbolag

mkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning		128,2	124,8
Administrations- och försäljningskostnader		-161,9	-165,2
Rörelseresultat		-33,7	-40,4
Finansiella intäkter	8	149,1	146,7
Finansiella kostnader	8	-267,1	-208,4
Resultat efter finansiella poster		-151,7	-102,1
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag, erhållna		154,5	94,8
Resultat före skatt		2,8	-7,3
Aktuell skatt	10	-	-
Uppskjuten skatt	10	-0,6	0,6
Årets resultat		2,2	-6,7

Rapport över totalresultatet – moderbolag

mkr	2018	2017
Årets resultat	2,2	-6,7
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	2,2	-6,7

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 128,2 mkr (124,8). Rörelseresultat uppgick till -33,7 mkr (-40,4). Resultat efter finansiella poster uppgick till -151,7 mkr (-102,1). Årets resultat blev 2,2 mkr (-6,7).

Under året genomfördes en riktad nyemission vilket ökade det egna kapitalet med 249 mkr och antal aktier med 12 180.

Externa räntebärande skulder ökade med 1 171 mkr under året och uppgick till 7 368 mkr (6 197). Förändringen beror bland annat på emittering av obligationer under bolagets MTN-program.

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

Balansräkning – moderbolag

mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	2,7	1,1
Inventarier	13	1,1	1,6
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		3,8	2,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	7 293,4	7 242,3
Fordringar hos koncernföretag	15	5 287,9	3 837,9
Uppskjuten skattefordran	21	0,2	0,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 581,5	11 081,0
Summa anläggningstillgångar		12 585,3	11 083,7
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	3,6	18,1
Fordringar hos koncernföretag		5 012,9	4 960,1
Övriga fordringar	17	4,9	8,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3,8	3,6
Kassa och bank		290,7	129,7
Summa omsättningstillgångar		5 315,9	5 119,8
SUMMA TILLGÅNGAR		17 901,2	16 203,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		0,7	0,7
Uppskrivningsfond		376,1	376,1
Fond utvecklingsutgifter		–	1,1
Summa bundet eget kapital		376,8	377,9
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 020,8	1 771,8
Balanserat resultat		4 356,9	4 362,5
Årets resultat		2,2	–6,7
Summa fritt eget kapital		6 379,9	6 127,6
SUMMA EGET KAPITAL	19	6 756,7	6 505,5
Långfristiga skulder			
Avsättningar till PRI-pensioner		59,4	53,6
Långfristiga räntebärande skulder	22	5 273,6	4 222,8
Summa långfristiga skulder		5 333,0	4 276,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	2 094,1	1 973,8
Leverantörsskulder		–	3,2
Skulder till koncernföretag		3 668,5	3 397,9
Skatteskulder		0,8	0,5
Övriga kortfristiga skulder		8,0	10,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	40,1	35,7
Summa kortfristiga skulder		5 811,5	5 421,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 901,2	16 203,5

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 26.

Förändringar i eget kapital – moderbolag

mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Fond utvecklingsutgifter	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans 1 januari 2017	0,6	376,1	–	327,3	4 363,6	5 067,6
Årets resultat					–6,7	–6,7
Övrigt totalresultat						
<i>Summa årets totalresultat</i>					–6,7	–6,7
Aktivering av utvecklingsfond			1,1		–1,1	
Apportemission	0,1			1444,5		1444,6
Utgående balans 31 december 2017	0,7	376,1	1,1	1771,8	4 355,8	6 505,5
Ingående balans 1 januari 2018	0,7	376,1	1,1	1771,8	4 355,8	6 505,5
Årets resultat					2,2	2,2
Övrigt totalresultat						
<i>Summa årets totalresultat</i>					2,2	2,2
Aktivering av utvecklingsfond			–1,1		1,1	
Nyemission	0,0			250,0		250,0
Emissionskostnader				–1,0		–1,0
Utgående balans 31 december 2018	0,7	376,1	–	2 020,8	4 359,1	6 756,7
	2018-12-31	2017-12-31				
Utestående antal aktier	709 119	696 939				

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Kassaflödesanalys – moderbolag

mkr	Not	2018	2017
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-33,7	-40,4
Ej kassaflödespåverkande poster	27	4,9	6,3
Erhållen ränta		149,1	146,4
Betald ränta		-259,2	-194,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-138,9	-82,6
Förändring av kortfristiga fordringar		18,4	-5,7
Förändring av kortfristiga skulder		6,6	-1,2
Förändring av rörelsekapitalet		25,0	-6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-113,9	-89,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag		-0,1	16,2
Lämnat aktieägartillskott		-10,0	-10,0
Investeringar i inventarier		-3,4	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13,5	5,8
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		6 137,1	5 943,8
Amortering av lån		-4 980,0	-4 065,0
Nyemission		249,0	-
Förändring av fordringar mot koncernföretag		-1 348,3	-2 164,2
Förändring av skulder till koncernföretag		230,6	340,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27	288,4	54,6
Årets kassaflöde		161,0	-29,1
Likvida medel vid årets början		129,7	158,8
Likvida medel vid årets slut		290,7	129,7

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Humlegården Fastigheter AB (publ), org.nr 556682-1202, är ett svensk-registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets adress är Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 7 mars 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 8 april 2019.

Grunder för redovisningen

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper”.

Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya och omarbetade standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas från 1 januari 2018.

IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder

Syftet med en ny intäktsstandard är att en enda principbaserad standard för samtliga branscher ska ersätta befintliga standarder och uttalanden om intäkter. Humlegårdens huvudsakliga intäkter består av hyresintäkter och regleras inte av IFRS 15. I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar och dessa särredovisas i not 4. Enligt den nya standarden ska fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas när kontrollen av fastigheten övergår till köparen eller säljaren. I praktiken kommer det inte att ändra Humlegårdens huvudprincip att redovisa transaktioner på tillträdesdagen.

Moderbolagets intäkter består huvudsakligen av förvaltningstjänster åt koncernens dotterbolag. Faktureringen sker löpande och sammanfaller oftast med nedlagd prestation, om det skiljer periodiseras intäkten.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument Redovisning och värdering. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder samt säkringsredovisning. IFRS 9 innehåller en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. De nya reglerna för nedskrivningar, baserat på förväntade kreditförluster, har låg påverkan då förluster på hyresfordringar historiskt har varit låga och hyresfakturerings sker i förskott. Koncernen har ingen säkringsredovisning.

Nya IFRS som gäller från 1 januari 2019

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal. För leasetagare försvinner den nuvarande klassificeringen i operationell- och finansiell leasing och ersätts av en modell där tillgångar och skulder för alla leasingavtal med en leasingperiod som överstiger 12 månader ska redovisas i balansräkningen. För leasingavtal där avtalsperioden är högst 12 månader eller den underliggande tillgången är av lågt värde kan en lätttnadsregel tillämpas.

Enligt standarden ska en nyttjanderättstillgång och en leasingskulld redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen fördelas leasingkostnaden mellan avskrivningar och räntekostnader och redovisas som en fastighetskostnad respektive finansiell kostnad. De nya reglerna påverkar huvudsakligen Humlegårdens redovisning av tomträttsavtal. Övergångsmetoden redovisas enligt ”modifierad retroaktiv tillämpning” vilket innebär att en lika stor nyttjanderättstillgång och leasingskulld bokas upp den 1 januari 2019. Ingående tillgång respektive skuld beräknas till 250 mkr. Tomträttsavgälden kommer i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad istället för en fastighetskostnad, vilket innebär att koncernens driftöverskott kommer att förbättras.

För leasegivare bibehålls i princip reglerna som finns i IAS 17 vilket innebär att klassificeringen mellan operationell- och finansiell leasing även i fortsättningen ska göras. Humlegården som leasegivare kommer inte påverkas nämnvärt då principerna för leasegivare i stora drag är oförändrade.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning.

Konsolideringsprinciper

Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget.

Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Innehav utan bestämmande inflytande (minoritet)

För förvärv av dotterföretag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde av alla nettotillgångar utom goodwill.

Ändringar i ägande

Ägande i företag som ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat bortbokas dotterföretagets tillgångar och skulder samt, i förekommande

fall, innehav utan bestämmande inflytande, varvid realisationsresultat redovisas i resultatet tillsammans med vinst eller förlust på eventuellt kvarvarande innehav som värderas till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat.

Segmentsredovisning

Ett segment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett segments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till segmentet. Se not 3 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av segment.

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hysesavtalen).

Hysesrabatter periodiseras över kontraktets löptid, förutom rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar, dessa särredovisas i not.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Intäkter från tjänsteuppdrag

Utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag redovisas i balansräkningen till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på fordringar samt erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk samt nedskrivningar av finansiella tillgångar.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Ränteutgifter aktiveras för större om- och tillbyggnadsprojekt till den del som har uppkommit under byggnationstiden. Räntan beräknas med utgångspunkt från koncernens genomsnittliga upplåningsränta.

Orealiserade förändringar i verkligt värde på räntederivat som inte används i säkringsredovisning redovisas på egen rad i resultatet benämnd Värdeförändringar på derivat, se nedan.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla utdelning fastställts.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt realiserade värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive realiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat förutom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid så kallade tillgångsförvärv.

Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom över-skådlig framtid. Värdering av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatte-regler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier.

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 11.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontrollen av fastigheten till köparen eller säljaren vilket sammanfaller oftast med tillträdesdagen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tilllägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:
– Maskiner och inventarier 3–5 år.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Humlegården som leasetagare

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell- eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. När så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgång i balansräkningen och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna vid ingången av avtalet.

Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. De leasade tillgångarna skrivs av över respektive tillgångs nyttjandeperiod medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

För tillgångar som hyrs enligt operationell leasing kostnadsförs avgifterna linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriell anläggningstillgång är en icke-monetär tillgång utan fysisk form. Tillgången aktiveras endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden för programvaror är 3–5 år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits.

Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med positivt verkligt värde. Humlegården tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar än derivat i denna kategori.

Upplupet anskaffningsvärde

Kategorin upplupet anskaffningsvärde är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställda betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med negativt verkligt värde. Humlegården tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella skulder än derivat i denna kategori.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat och ränterisk

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas.

För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen.

Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar på derivat.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9.

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån förväntade kundförluster. Vid bedömningen av förväntade kundförluster beaktas historisk erfarenhet och förväntade kreditförluster. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Egetkapitalinstrument som klassificerats som en finansiell tillgång som kan säljas, anses ha ett nedskrivningsbehov och skrivs ner om det verkliga värdet understiger anskaffningsvärdet med ett betydande belopp, eller när värdenedgången varit utdragen.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från kunden förväntas erhållas.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal- eller informell förpliktelse att betala något ytterligare, även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken att ersättningen blir lägre än förväntat och investeringsrisken, dvs. att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Som förmånsbestämda planer räknas alla andra planer som inte är att klassificera som avgiftsbestämda enligt tidigare definition. De förmånsbestämda planerna inom koncernen utgörs av den, för tjänstemän, kollektivavtalade ITP 2-planen och tryggas genom kreditförsäkring hos PRI Pensionsgaranti. Koncernens redovisade pensionsskuld beräknas genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder. Denna ersättning diskonteras till ett nuvärde enligt "projected unit credit method".

Diskonteringsräntan utgörs av marknadsräntan på svenska bostadsobligationer extrapolerade till en motsvarande löptid som pensionsförpliktelserna.

Beräkningarna av pensionsskulden utförs av en kvalificerad aktuarie. Räntekostnaden på förmånsbestämda förpliktelser fastställs baserat på den tillämpade diskonteringsräntan och redovisas i resultatet som finansiell kostnad.

Omvärderingseffekter utgörs i princip av aktuariella vinster och förluster på pensionsåtagandet vilka redovisas i övrigt totalresultat. Pensionsskulden inkluderar särskild löneskatt vilket också har beaktats i pensionskostnader och omvärderingseffekter.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelserna kan beräknas tillförlitligt.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelserna samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelserna på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick, och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i balansräkningen. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter omklassning till tillgång som innehas för försäljning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassifi-

cering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler, nämligen förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar, uppskjutna skattefordringar.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer, en rekommendation utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalats, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att den angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag, intresseföretag och joint ventures. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglerna åtagandet.

Anticiperade utdelningar

Anticiperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad från koncernredovisningen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållet eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjuten skatt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållet återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 procent. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 11.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet/-er och förvärvet inte medför att väsentliga processer som kan förknippas med rörelseförvärv övertas i samband med transaktionen, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Not 3 Segmentsredovisning

Organisatoriskt består Humlegården av två geografiska delmarknader och segmentet utvecklingsfastigheter. Utvecklingsfastigheter består av projektfastigheter och tillfällig förvaltning av utvecklingsområdet Hagalund i Solna.

Resultaträkning mkr	Innerstad		Ytterstad		Utvecklings- fastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter	649,9	509,9	518,3	498,3	56,2	53,7	-7,9	-6,1	1 216,5	1 055,8
Fastighetskostnader	-152,8	-141,4	-145,6	-138,2	-25,9	-27,0	8,3	7,1	-316,0	-299,5
Driftöverskott	497,1	368,5	372,7	360,1	30,3	26,7	0,4	1,0	900,5	756,3
Extern förvaltning	-	-	-	-	-	-	1,3	-2,0	1,3	-2,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-38,9	-41,5	-38,9	-41,5
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-177,1	-219,1	-177,1	-219,1
Förvaltningsresultat	497,1	368,5	372,7	360,1	30,3	26,7	-214,3	-261,6	685,8	493,7
Värdeförändringar fastigheter	1 328,3	908,9	255,3	494,5	373,3	223,0	-	-	1 956,9	1 626,4
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	8,3	77,4	8,3	77,4
Resultat före skatt	1 825,4	1 277,4	628,0	854,6	403,6	249,7	-206,0	-184,2	2 651,0	2 197,5
Skatt	-	-	-	-	-	-	-434,1	-448,9	-434,1	-448,9
Årets resultat	1 825,4	1 277,4	628,0	854,6	403,6	249,7	-640,1	-633,1	2 216,9	1 748,6

Nyckeltal	Innerstad		Ytterstad		Utvecklings- fastigheter		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Marknadsvärde förvaltnings- fastigheter, mkr	14 019,0	11 984,0	8 318,0	7 977,0	2 480,9	2 089,1	-	-	24 817,9	22 050,1
Investeringar i egna fastigheter, mkr	84,7	62,5	85,7	88,8	569,9	355,9	-	-	740,3	507,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	1,1	1 485,6	0,1	8,9	69,5	695,4	-	-	70,7	2 189,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	-	-	-	80,0	-	-	-	80,0
Överskottsgrad, %	76,5	72,3	71,9	72,3	53,9	49,7	-	-	74,0	71,6

Not 4 Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kontors- och butikslokaler, bostäder samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna. Tilläggsdebitering avseende energi, el, vatten, sophämtning och övriga intäkter uppgick till 73,1 mkr (63,8) och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3–5 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 4,0 år (4,2). Kontrakten för kommersiella lokaler har alltid indexklausuler.

Årshyran för tecknade hyreskontrakt per balansdagen uppgår till 1264,9 mkr (1 179,6). Nedan visas en förfallostruktur över dessa.

Förfallostruktur kontrakterad hyra	Koncern	
	Årshyra, mkr	Andel, %
2019	227,1	18
2020	221,9	18
2021	296,9	23
2022	195,9	15
2023 och senare	273,3	22
Totalt	1 215,1	96
Garage och parkering	49,7	4
Totalt	1 264,9	100

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal exkl. garage och parkering	Koncern	
	2018	2017
Inom 1 år	1 129,0	1 096,1
Mellan 1 år och 5 år	2 243,0	2 321,7
Senare än 5 år	1 679,5	1 485,2
	5 051,5	4 903,0

Not 5 Tomträttsavtal

Årets kostnader för tomträttsavgälder och arrenden uppgick totalt till 8,3 mkr (9,8) varav tomträttsavgälder motsvarande 8,1 mkr (9,7).

Förfallostruktur tomträttsavtal	Koncern	
	2018	2017
Inom 1 år	-	0,7
Mellan 1 år och 5 år	7,1	7,1
Senare än 5 år	1,0	-
Totalt	8,1	7,8

Not 6 Extern förvaltning och central administration

Extern förvaltning

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

Central administration

Central administration består av kostnader för styrelse, vd och delar av företagsledningen som inte är kopplad till ledning av koncernens fastighetsägande bolag. Vidare ingår kostnader för stabsfunktioner inom koncernredovisning, finansiering, kommunikation, IT och revision.

Ersättning till revisorer framgår av tabellen nedan.

Ersättning till revisorer	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdrag, KPMG	1,4	1,5	0,6	0,5
Andra uppdrag, KPMG	0,3	0,3	0,2	0,3
Totalt	1,7	1,8	0,8	0,8

Not 7 Styrelse och personal

Medelantal anställda	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Män	54	52	54	52
Kvinnor	34	33	34	33
Totalt	88	85	88	85

Personalkostnader	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Styrelse och företagsledning				
Löner och ersättningar	12,9	13,1	12,9	13,1
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	4,1	4,1	4,1	4,1
Pensionskostnader	2,7	2,6	2,7	2,6
Totalt	19,7	19,8	19,7	19,8
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	44,2	42,9	44,2	42,9
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	15,6	13,7	15,6	13,7
Pensionskostnader	13,7	8,6	10,6	8,6
Totalt	73,5	65,2	70,4	65,2
Totalt				
Löner och ersättningar	57,1	56,0	57,1	56,0
Sociala kostnader (exkl pensionskostnader)	19,7	17,8	19,7	17,8
Pensionskostnader	16,4	11,2	13,3	11,2
Totalt	93,2	85,0	90,1	85,0

Samtliga pensionsåtaganden är täckta genom försäkring eller avsättning till pensionskuld. Årets betalningar till avgiftsbestämda pensionsplaner för koncernen tillika moderbolaget uppgick till 4,8 mkr (4,2).

Fortsättning Not 7

Fördelning av ersättningar till styrelse och företagsledning – Koncern / moderbolag tkr

	Styrelsearvode/Grundlön		Rörlig ersättning		Pensionskostnad	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Styrelse						
Tomas Eriksson (ordförande)	182	157	–	–	–	–
Anders Grånäs	102	100	–	–	–	–
Bengt-Erik Lindgren	181	180	–	–	–	–
Peter Lindgren (frånträde april 2018)	16	145	–	–	–	–
Sören Schelander (frånträde oktober 2017)	–	67	–	–	–	–
Ann Sommer	–	–	–	–	–	–
Karin Starrin (tillträde april 2018)	146	–	–	–	–	–
Örian Söderberg (tillträde april 2018)	102	–	–	–	–	–
Företagsledning						
Anneli Jansson (vd)	3 000	2 820	118	588	1 050	987
Övriga företagsledning 8 personer (8)	8 683	8 404	411	597	1 645	1 570
Summa ersättningar styrelse och företagsledning	12 412	11 873	529	1 185	2 695	2 557

Antal medlemmar i styrelse och företagsledning Koncern / moderbolag	Styrelse		Företagsledning	
	2018	2017	2018	2017
Kvinnor	2	1	5	5
Män	4	4	4	4
Totalt	6	5	9	9

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsearvodena fastställdes vid stämman 2018 till 4,0 basbelopp per år för ordförande och för övriga styrelseledamöter 2,25 basbelopp per år. Därutöver ersätts styrelseledamöter som inte är anställda inom länsförsäkringsgruppen med ett dagarvode om 4 000 kronor per mötesdag. För anställda

inom Länsförsäkringar AB (LFAB) utbetalas inte några arvoden. Till vd utgår fast lön.

Pensionen är premiebestämd utan andra förpliktelser för bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie om 35 procent av lönen. Pensionsåldern är 65 år. Pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare utgörs av förmånsbestämda pensionsåtaganden enligt ITP-planen.

Kapitalvärdet av pensionskalden för vd uppgår till 0 mkr (0) och företagsledningen till 3,0 mkr (2,9).

Avgångsvederlag

Vd har en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag motsvarande en årslön. Om vd säger upp sig själv utgår inget avgångsvederlag.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	3,1	1,9	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	0,3	-	0,3
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	149,1	146,4
Totalt	3,1	2,2	149,1	146,7

Finansiella kostnader mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	-163,7	-206,0	-181,2	-108,8
Räntekostnader på förmånsbestämda pensioner	-2,8	-2,3	-2,3	-2,0
Övriga finansiella kostnader	-13,7	-13,0	-13,2	-11,9
Räntekostnader från koncernföretag	-	-	-70,4	-85,7
Totalt	-180,2	-221,3	-267,1	-208,4

Under året har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter aktiverats med 5,6 mkr. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts uppgår till 2,0 procent.

Not 9 Värdeförändringar

Fastigheter mkr	Koncern	
	2018	2017
Realiserade värdeförändringar	-	-0,4
Orealiserade värdeförändringar	1956,9	1626,8
Totalt	1956,9	1626,4

Räntederivat mkr	Koncern	
	2018	2017
Realiserade värdeförändringar	23,2	-
Orealiserade värdeförändringar	-14,9	77,4
Totalt	8,3	77,4

Not 10 Inkomstskatt

Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas mellan aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattemässiga resultatet vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Skillnaden beror främst på möjligheten att göra större skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer samt tidigare års skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt är en avsättning för de temporära skillnader som uppstår mellan redovisningen och den skattemässiga hanteringen. Exempel på skillnader är bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar, direktavdrag på vissa ombyggnationer som i redovisningen aktiveras i balansräkningen samt utestående underskottsavdrag. I koncernredovisningen redovisas uppskjuten skatt för realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat. Den avsatta uppskjutna skatten kommer att betalas vid en direktförsäljning av en fastighet. I de fall där ett fastighetsägande dotterbolag avyttras kan denna avyttring vara skattefri enligt gällande regler om näringsbetingande andelar.

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna kan rullas vidare till nästkommande år och kan kvittas mot framtida skattemässiga vinster.

Uppskjuten skatteskuld framgår av not 21.

Skatteberäkning, koncern mkr	Underlag 2018		Underlag 2017	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	2 651,0		2 197,5	
Skattemässiga avdragsgilla				
avskrivningar	-342,8	342,8	-403,6	403,6
investeringar	-137,2	137,2	-81,9	81,9
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-1956,9	1956,9	-1 626,8	1 626,8
realiserade värdeförändringar, fastigheter	-	-	0,4	-
värdeförändringar, räntederivat	-8,3	8,3	-77,4	77,4
realiserade värdeförändringar, räntederivat	-170,1	170,1	-	-
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-5,6	5,6	-4,9	4,9
Övriga skattemässiga justeringar	-8,3	8,3	-0,1	-1,4
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	21,8	2 629,2	3,2	2 193,2
Underskottsavdrag, ingående balans	-33,6	33,6	-26,3	26,3
Förvärvat underskott	-	-	-10,5	10,5
Underskottsavdrag, utgående balans	13,0	-13,0	33,6	-33,6
Skattepliktigt resultat	1,2	2 649,8	0,0	2 196,4
Skatt, 22 %	-0,3	-583,0	0,0	-483,2
Omvärdering uppskjuten skatt	-	149,2	-	-
Skatt avseende tidigare år	-	-	-0,1	34,4
Redovisad skattekostnad	-0,3	-433,8	-0,1	-448,8

Avstämning effektiv skatt mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	2 651,0	2 197,5	2,8	-7,3
Skatt enligt gällande skattesats, 22 % (22)	-583,2	-483,5	-0,6	1,6
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader	-1,0	-1,8	0,3	-1,2
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1	0,1	-	-
Realiserade värdeförändringar	-	1,9	-	-
Uppskjuten skatt tidigare år	-	34,4	-	-
Omvärdering uppskjuten skatt	149,2	-	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	1,0	0,0	-0,3	0,2
Redovisad skattekostnad/intäkt	-434,1	-448,9	-0,6	0,6
varav aktuell skatt	-0,3	-0,1	-	-
varav uppskjuten skatt	-433,8	-448,8	-0,6	0,6

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Årets förändring av marknadsvärdet mkr	Koncern	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	22 050,1	17 806,2
+ Förvärv	70,6	2 189,9
+ Investeringar	740,3	507,2
– Försäljningar	–	–80,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 956,9	1 626,8
Marknadsvärde, utgående balans	24 817,9	22 050,1

Definition

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte av ägaren att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Humlegården klassificerar samtliga sina fastigheter som förvaltningsfastigheter och de lokaler som nyttjas för den egna verksamheten är marginell i förhållande till det totala fastighetsbeståndet.

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Sålda fastigheter bokas ut till motsvarande belopp från den senaste gjorda värderingen och därmed ingår värdeförändringar till denna värdering i årets realiserade värdeförändringar.

Värdering

Humlegårdens fastighetsbestånd värderas av den oberoende värderingsfirman Cushman & Wakefield två gånger per år. Fastigheterna värderas enligt RICS Red Book Principles.

Värderingsmetod

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av orsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år samt nuvärdet av ett restvärde år 11. Kassaflödena marknadsanpassas successivt under kalkylperioden. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av koncernens fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering Väsentliga icke observerbara data	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 2 739
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	-/+ 542
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-1 455/+1 640
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 548

Värderingsantaganden

Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga hyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Hyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en

marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser.

Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av orsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader.
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att en oberoende värdering görs av en extern part.

Direktavkastningskrav per område	Intervall	Genomsnitt
Stockholm innerstad	3,60–4,40	3,91
Stockholm ytterstad	4,50–5,95	5,02
Utvecklingsfastigheter	3,65–6,20	4,76
Totalt	3,60–6,20	4,37

Värde utifrån normaliserat driftnetto 2018-12-31 mkr	Stockholm innerstad	Stockholm ytterstad	Utvecklingsfastigheter	Totalt
Hyresvärde	762	579	208	1 549
Långsiktig vakansgrad, %	4,01	6,51	6,85	5,35
Hyresintäkter	732	541	194	1 466
Fastighetskostnader	-149	-128	-37	-314
Normaliserat driftnetto,	582	413	156	1 152
Direktavkastningskrav, %	3,91	5,02	4,76	4,37
Kalkylerat värde före justeringar	14 897	8 228	3 286	26 410
Justeringar:				
Nuvärde återstående investeringar	-717	-376	-782	-1 874
Initiala vakanser	7	-18	-44	-56
Övriga justeringar	-168	484	21	338
Verkligt värde	14 019	8 318	2 481	24 818

Redovisat i förvaltningsresultatet mkr	Koncern	
	2018	2017
Hyresintäkter	1 216,5	1 055,8
Direkta kostnader som genererat hyresintäkter under perioden	-316,0	-299,5
Direkta kostnader som ej genererat hyresintäkter under perioden	0,0	0,0

Färdigställda och pågående större projekt mkr	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Nedlagd investering inkl. mark	Beräknad investering inkl. mark
Dykaren 10, Stockholm	Q1 2018	184	184
Stenhöga 2, Solna	Q4 2018	222	225
Stenhöga 4, Solna	Q3 2019	693	1 068
Riddaren 18, Stockholm	Q2 2020	313	637
Totalt		1 412	2 114

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1,3	–	1,3	–
Investeringar	2,8	1,3	2,8	1,3
Avyttringar/utrangeringar	–1,3	–	–1,3	–
Utgående anskaffningsvärde	2,8	1,3	2,8	1,3
Ingående avskrivningar	–0,3	–	–0,3	–
Avyttringar/utrangeringar	0,3	–	0,3	–
Årets avskrivningar	–0,1	–0,3	–0,1	–0,3
Utgående avskrivningar	–0,1	–0,3	–0,1	–0,3
Redovisat värde	2,7	1,0	2,7	1,0

Not 14 Andelar i koncernföretag

mkr	Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 880,4	5 439,4
Förvärv	1,1	1 431,0
Aktieägartillskott	50,0	10,0
Utgående anskaffningsvärde	6 931,5	6 880,4
Ingående uppskrivningar	376,1	376,1
Utgående uppskrivningar	376,1	376,1
Ingående nedskrivningar	–14,2	–14,2
Utgående nedskrivningar	–14,2	–14,2
Redovisat värde	7 293,4	7 242,3

Not 13 Inventarier

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50,7	51,4	12,5	13,1
Investeringar	0,7	0,3	0,6	0,3
Avyttringar och utrangeringar	–	–1,0	–	–0,9
Utgående anskaffningsvärde	51,4	50,7	13,1	12,5
Ingående avskrivningar	–41,2	–37,6	–10,9	–9,8
Avyttringar och utrangeringar	–	0,5	–	0,5
Årets avskrivningar	–3,0	–4,1	–1,1	–1,6
Utgående avskrivningar	–44,2	–41,2	–12,0	–10,9
Redovisat värde	7,2	9,5	1,1	1,6

Fortsättning Not 14

Moderbolagets direktägda koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Redovisat värde, mkr	
					2018-12-31	2017-12-31
Apelsinen 4 Fastighets AB	556983-7502	Stockholm	50 000	100	109,9	109,9
Fastighets AB Birger Jarlsgatan 6	556769-6132	Stockholm	100 000	100	244,5	244,5
Fastighets AB Cirkusstenen Holding	556891-5481	Stockholm	50 000	100	100,5	50,5
Fastighets AB Citygården	556053-5253	Stockholm	12 674 016	100	474,7	474,7
Fastighets AB Kungsbrunnen	556683-3835	Stockholm	1 000	100	137,9	137,9
Fastighets AB NMT	556738-3509	Stockholm	1 000	100	11,2	11,2
Fastighets AB Nystenen	556673-5790	Stockholm	1 000	100	113,6	113,6
Fastighets AB Riny	556683-3819	Stockholm	1 000	100	187,9	187,9
Fastighets AB Styrpinnen	556738-4036	Stockholm	1 000	100	480,8	480,8
Fastigheten Automobilpalatset AB	559136-4020	Stockholm	500	100	1 030,4	1 029,6
Fastigheten Dykarhuset AB	556678-4004	Stockholm	1 000	100	401,7	401,4
Humlegården Holding II AB	556682-1178	Stockholm	616 274	100	2 936,8	2 936,8
Humlegården Holding III AB	556682-1186	Stockholm	616 274	100	931,5	931,5
Humlegården Slottsbacken AB	556683-3850	Stockholm	1 000	100	132,0	132,0
Humstad Stadsutveckling AB	556994-3771	Stockholm	500	100	0,1	–
Riddaren City AB	559088-2550	Stockholm	500	100	0,1	0,1
Totalt					7 293,4	7 242,3

Fortsättning Not 14

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Blasieholmen 24 AB	556683-9105	Stockholm
Cirkusängen Komplementär AB	556892-6066	Stockholm
Erlandsson International AB	556255-1415	Stockholm
Fabriksvägens Fastighets AB	556501-6739	Stockholm
Fastighets AB Apelsinen 5 Holding	556891-5499	Stockholm
Fastighets AB BJ 25	556070-4701	Stockholm
Fastighets AB Björkbacka	556880-1616	Stockholm
Fastighets AB Gelbin	556725-8354	Stockholm
Fastighets AB Gelbis	556277-4694	Stockholm
Fastighets AB Gelbtretton	556838-8192	Stockholm
Fastighets AB Hagaindustrin	556760-1751	Stockholm
Fastighets AB Indugelb	556275-0082	Stockholm
Fastighets AB Kajviken	556028-3904	Stockholm
Fastighets AB Kassar 1	556821-6609	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet	556360-3330	Stockholm
Fastighets AB Kassaskåpet 4	556841-4550	Stockholm
Fastighets AB Månhärden	556605-0729	Stockholm
Fastighets AB Päronet 6	556822-2482	Stockholm
Fastighets AB SH 9	556667-2621	Stockholm
Fastighets AB Solna Ugnator	556660-5498	Stockholm
Fastighets AB Solnaaprikosen 3 Holding	556891-5440	Stockholm
Fastighets AB Solnasmultronet 2 Holding	556891-5424	Stockholm

Moderbolagets indirektägda koncernföretag	Org. nr	Säte
Fastighets AB Stenhöga Ettan	556994-3730	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Tvåan	556994-3722	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Trean	556994-3755	Stockholm
Fastighets AB Stenhöga Fyran	556994-3748	Stockholm
Fastighets AB Stockholm EBR	556070-6433	Stockholm
Fastighets AB Volund 11	556868-2529	Stockholm
Fastighetsbolaget Banvaktsvägen KB	916628-5289	Stockholm
Fastighetsbolaget Underhill AB	556933-0938	Stockholm
Gelbfyren AB	556788-7087	Stockholm
Hagalunds Fastighets AB	556421-3055	Stockholm
Kommanditbolaget Cirkusängen	969715-5902	Stockholm
Mjölnerfyran AB	556788-6998	Stockholm
Mjölnerfyran AB	559069-0482	Stockholm
Päronet 8 Fastighets AB	556807-6508	Stockholm
Ugnesjuan AB	556788-7012	Stockholm
Ugnetrean AB	556788-7004	Stockholm
Volund 2 Fastighets AB	556177-2905	Stockholm
Volund 6 och 7 Fastighets AB	556104-7902	Stockholm

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

mkr	Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	3 837,9	2 630,5
Tillkommande fordringar	1 450,0	1 987,7
Reglerade fordringar	–	–780,3
Utgående balans	5 287,9	3 837,9

Not 16 Hyres- och kundfordringar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ej förfallna	14,6	29,8	2,3	12,0
Förfallna upp till 30 dagar	2,0	1,8	1,0	0,3
Förfallna 31–360 dagar	3,6	4,9	0,3	3,4
Förfallna mer än 360 dagar	1,6	3,6	0,0	2,5
Reserverade osäkra kundfordringar	–2,3	–2,1	–	–
Totalt	19,6	38,0	3,6	18,1

Angående kreditrisk se not 22.

Not 17 Övriga fordringar

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Momsfordran	135,6	75,2	–	2,0
Övriga fordringar	53,4	45,3	4,9	6,3
Totalt	189,0	120,5	4,9	8,3

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	–	0,2	–	0,2
Upplupna hyror och avgifter	33,6	21,2	–	–
Förutbetalda försäkringspremier	1,7	1,6	0,1	0,1
Förutbetalda räntekostnader och upplupna ränteintäkter	3,8	1,3	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7,5	12,0	3,7	3,3
Totalt	46,6	36,3	3,8	3,6

Not 19 Eget kapital

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag. Under 2018 genomfördes en riktad nyemission där 12 180 aktier emitterades. Emittat belopp uppgick till 250 mkr före avdrag för emissionskostnader. Antal aktier uppgår vid årskiftet till 709 119 och aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Upplysningar om kapital och kapitalstruktur

Enligt ägardirektivet ska verksamheten bedrivas aktsamt och över en konjunkturcykel ge avkastning på substansvärdet på 8 procent per år. Avkastning ska återinvesteras för att nå mål, det vill säga ingen utdelning ska ske. Humlegårdens finanspolicy anger att bolagets finansieringsbehov ska ske till lägsta möjliga kostnad över tid med beaktande av de risker och regler för riskbegränsning som anges i denna policy. Finansfunktionen är en stödfunktion till den operativa verksamheten och till företagsledningen. Se även not 22 Finansiering och finansiella risker.

Kapital definieras som redovisat eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Not 20 Avsättningar pensioner

Allmän beskrivning av pensionsplanerna

Koncernens pensioner är dels avgiftsbestämda och dels förmånsbestämda ålderspensioner. De värderas och redovisas enligt gällande regelverk (IAS 19). Det förmånsbestämda ofonderade pensionsåtagandet relaterar i sin helhet till den kollektivavtalade ITP 2-planen som inkluderar livsvarig ålderspension som baseras på en procentsats av den anställdes slutlön vid pensioneringstidpunkten. Koncernen finansierar pensionsåtagandet genom avsättning i egen balansräkning kombinerat med en kreditförsäkring hos det ömsesidiga försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti. Den viktade genomsnittliga löptiden på förpliktelsen är 21 år.

De förmånsbestämda pensionsplanerna kan i huvudsak, utifrån ett riskperspektiv, påverka koncernen genom förändringar av förpliktelsens nuvärde. Utvecklingen av förpliktelsens nuvärde, bortsett från ordinarie pensionsintjänande, drivs vanligtvis av förändringar av aktuariella antaganden (exempelvis diskonteringsränta, löneökningar, avgångsintensitet och förväntad livslängd) samt andra erfarenhetsbaserade justeringar (exempelvis förändringar av populationen). I normalfallet är det diskonteringsräntan tillsammans med antagandet om inflation som har störst påverkan på utvecklingen av förpliktelsen. De aktuariella antagandena fastställs utifrån gällande regelverk (IAS 19), se även not 1. Koncernen tillämpar långsiktig marknadsförväntad inflation istället för Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent.

Aktuella antaganden ¹⁾ Procent	Koncern	
	2018	2017
Diskonteringsränta	2,4	2,8
Löneökning	3,0	3,0
Inkomstbasbelopp	3,0	3,0
Inflation	2,0	1,9
Avgångsintensitet	5,0	5,0

¹⁾ Antagandena som redovisas för 2018 i tabellen ovan påverkar värderingen av förpliktelsens nuvärde per 2018-12-31 medan antagandena för 2017 används för att värdera 2017 års pensionsskuld.

Känslighetsanalys som visar inverkan på förpliktelsens nuvärde mkr	Koncern	
	2018	2017
Diskonteringsränta -0,5 procentenheter	12,9	10,3
Diskonteringsränta +0,5 procentenheter	-11,2	-9,0
Löneökning -0,5 procentenheter	-4,9	-4,2
Löneökning +0,5 procentenheter	5,4	4,6
Inflation -0,5 procentenheter	-7,5	-6,0
Inflation +0,5 procentenheter	8,3	6,6
Livslängd -1 år	-4,5	-3,6
Livslängd +1 år	4,5	3,6

Känslighetsanalysen har beräknats enligt "projected unit credit method" (se även not 1) och underlaget är detsamma som i beräkningen av nuvärdet, intjänandet och räntekostnaden i IAS 19-värderingen per den 31 december 2018. Analysen tar utgångspunkt i att ett antagande i taget förändras och där de övriga antagandena hålls konstant.

Utveckling av förpliktelsens nuvärde mkr	Koncern	
	2018-12-31	2017-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	101,9	101,4
Förmåner intjänade under perioden	7,6	7,1
Reserverad löneskatt	0,7	0,4
Pensionsutbetalningar ¹⁾	-1,6	-1,2
Ränta	2,7	2,3
Aktuariella vinster(-)/förluster(+)	14,7	-8,1
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	126,0	101,9

¹⁾ Budgeterade pensionsutbetalningar för 2019 uppgår till 1,9 mkr.

Belopp redovisade i resultaträkning och övrigt totalresultat mkr	Koncern	
	2018	2017
Förmåner intjänade under perioden ²⁾	-7,6	-7,1
Räntekostnad	-2,7	-2,3
Pensionskostnad redovisad i resultaträkningen	-10,3	-9,4
Aktuariell vinst(-)/förlust(+) redovisad i övrigt totalresultat	-12,3	6,4
Pensionskostnad redovisad i totalresultatet	-22,6	-3,0

²⁾ Redovisas på raderna för fastighetskostnader, externa förvaltningskostnader och central administration.

Not 21 Uppskjuten skatt

Redovisad uppskjuten skatteskuld beräknas till gällande nominell skattesats. Under året beslutade Riksdagen om en sänkning av bolagskatten från 22 procent till 20,6 procent. Skatten sänks stegvis under två års tid. Humlegården har omvärderat merparten av den uppskjutna skatteskulden som avser de temporära skillnaderna i fastigheterna till den lägre långsiktiga nivån, 20,6 procent. Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Enligt gällande regelverk redovisas ingen uppskjuten skatt som finns vid förvärvstillfället i samband med ett tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt som ej är redovisad i balansräkningen på grund av att fastigheterna har förvärvats genom tilläggsförvärv uppgår till 1 110,2 mkr (1 188,8).

Skattemässiga underskottsavdrag beräknas till 13,0 mkr (33,6) per 2018-12-31 vilket är underlaget till redovisad uppskjuten skatt för skattemässiga underskott. Den uppskjutna skattefordran har värderats till en skattesats om 21,4 procent. Redovisad uppskjuten skatt i resultaträkningen framgår av not 10.

Uppskjuten skatteskuld mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 217,6	1 828,8	-	-
Räntederivat	-25,6	-66,6	-	-
Pensionsavsättningar	-13,7	-10,6	-	-
Skattemässiga underskott	-2,8	-7,4	-0,2	-0,8
Totalt	2 175,5	1 744,2	-0,2	-0,8

Förändring av uppskjuten skatteskuld mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	1 744,2	1 294,6	-0,8	-0,2
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	433,8	448,8	0,6	-0,6
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-2,4	1,7	-	-
Uppskjuten skatt övrigt	-	-0,9	-	-
Utgående balans	2 175,5	1 744,2	-0,2	-0,8

Not 22 Finansiering och finansiella risker

Räntebärande skulder mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån	4 014,3	4 014,0	2 575,8	2 575,4
Obligationer (MTN)	2 697,8	1 647,4	2 697,8	1 647,4
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Banklån	–	944,0	–	–
Obligationer (MTN)	149,5	–	149,5	–
Företagscertifikat	1 944,6	1 973,8	1 944,6	1 973,8
Totalt	8 806,2	8 579,2	7 367,7	6 196,6

Obligationsprogram (MTN)

Under 2018 emitterade Humlegården gröna obligationer om 1 450 mkr under bolagets MTN-program med en ram om 7 000 mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet var 2 850 mkr. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm sustainable bonds list.

Kovenanter

Kovenanter, det vill säga de villkor en låntagare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger och en högsta belåningsgrad om 65–70 procent.

Finanspolicy och finansiella risker

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker. Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten och säkerställer en god intern kontroll. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras. Finanspolicyn är koncernövergripande och innebär sammanfattningsvis:

- Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2,0 år. Andelen låneförfall inom de kommande 12 månaderna får max uppgå till 35 procent.
- Belåningsgraden bör på koncernnivå inte varaktigt överskrida 50 procent.
- Skuldkvoten för koncernen bör inte varaktigt överstiga 13,0 gånger.
- Räntebindningsstrukturen ska väljas så att en kostnadseffektiv räntekostnad uppnås i förhållande till finansiell stabilitet och för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar. För att uppnå önskad räntebindning får finansiella derivatinstrument användas. Den genomsnittliga räntebindningstiden får inte understiga 2,0 år.

De primära riskerna som koncernen är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk, samt kredit- och motpartsrisk.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Risken begränsas genom att bolaget har tillgång till flera finansieringskällor, vars specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Humlegården strävar efter en bred upplåningsstruktur, som består av flera banker och flera kapitalkällor. Den begränsas ytterligare av att finanspolicyn anger genomsnittlig längd på kapitalbindningen och andelen förfall inom 12 månader. Dessutom ska summan av likvida medel och outnyttjad del av bekräftade kreditfaciliteter motsvara 100 procent av låneförfall inom 4,5 månader.

Likviditetsreserv	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Obundna bankmedel	295,5	137,3	290,7	129,7
Outnyttjad del bekräftad checkkredit (löptid > 3 mån)	50,0	50,0	50,0	50,0
Outnyttjad del bekräftade kreditlöften (löptid > 3 mån)	2 100,0	2 100,0	2 100,0	2 100,0
Totalt	2 445,5	2 287,3	2 440,7	2 279,7

Före årets utgång avtalades om en högre checkkredit till totalt 100 mkr, gäller från 2019-01-01.

Koncernens räntebärande finansiella skulder uppgick per balansdagen till 8 806,2 mkr (8 579,2). Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan.

Förfallostruktur	Koncern			
	Kapitalbindning, mkr	Andel, %	Räntebindning, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 944,6	22,1	–	–
År 1	149,5	1,7	4 315,0	49,0
År 2	895,3	10,2	–	–
År 3	3 019,6	34,3	–	–
År 4	1 760,1	20,0	–	–
År 5 eller senare	1 037,1	11,8	4 491,2	51,0
Totalt	8 806,2	100,0	8 806,2	100,0

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, framförallt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Koncernens upplåning sker med både rörliga och fasta räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar från de rörliga räntorna genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar.

Per balansdagen fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 7 932 mkr (7 732) och ett redovisat värde i balansräkningen om –124,3 mkr (–302,7). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (4,0) med hänsyn taget till effekt av räntederivat.

En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 40 mkr (25), givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar. Vilka motparter som får användas vid upplåning regleras i finanspolicyn. Några säkerheter ställs inte ut i de fall avtal träffas om räntederivat.

Kommersiell kreditrisk

Vid nyuthyrning görs en individuell kreditprövning av varje hyresgäst. Kreditupplysning tas och vid behov ställs krav på kompletterande säkerhet i form av borgen från hyresgästens moderbolag. Försenade betalningar följs upp kontinuerligt. Prövning av nedskrivningsbehov avseende osäkra fordringar görs kvartalsvis. Se åldersanalys av hyresfordringar i not 16.

Finansiell kredit- och motpartsrisk

I likviditetsförvaltning och vid användning av finansiella derivat finns en risk att motparten inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett sätt att begränsa kreditrisken är spridning på flera olika motparter. För att ytterligare minska risken anger finanspolicyn att ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har lägst motsvarande kreditrating A– på Standard & Poor's ratingskala. Dessutom krävs så kallade ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran och skuld till samma motpart, och därigenom mins-

Fortsättning Not 22

kas risken ytterligare. Placering av likvida medel får endast göras med motparter som har lägst kreditrating motsvarande BBB+ på Standard & Poor's ratingskala eller med bolag som är kommunalt eller statligt ägda. Löptiden för placeringar av likvida medel får inte heller överstiga 6 månader.

Valutarisk

Koncernen har endast positioner i svenska kronor.

Verkligt värde för räntebärande skulder

Verkligt värde för de räntebärande skulderna har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell kreditmarginal har använts. Uppgifter om aktuell spread har erhållits från den bank som respektive lån tagits hos, vilket innebär att värderingen gjorts med indata som inte kan observeras på marknaden och som därför tillhör nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

För övriga räntebärande tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation och verkligt värde på grund av den korta löptiden, och uppgifter om verkligt värde lämnas därför inte.

Not 23 Derivat

Förfallostruktur – derivat	Koncern		
	Nominellt belopp, mkr	Redovisat värde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
Förfall under			
År 1	400,0	-0,5	-0,2
År 2	1 000,0	-32,2	1,8
År 3	1 319,2	-1,4	0,1
År 4	713,0	-0,5	0,3
År 5 eller senare	4 500,0	-89,7	1,2
Totalt	7 932,2	-124,3	0,9

Verkligt värde för finansiella instrument

De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som alltså inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör således nivå 2 i verkligt värde hierarkin.

Se även Finansiell kredit- och motpartsrisk i not 22.

Not 24 Finansiella instrument

mkr	Koncern					
	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder vär- derade till verkligt värde via total- resultatet		Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Hyses- och kundfordringar	19,6	38,0	–	–	–	–
Övriga fordringar	171,4	105,9	–	–	–	–
Likvida medel	295,5	137,3	–	–	–	–
<i>Finansiella skulder</i>						
Räntebärande skulder	–	–	–	–	8 806,2	8 579,2
Räntederivat	–	–	124,3	302,7	–	–
Leverantörsskulder	–	–	–	–	50,6	38,0
Övriga skulder	–	–	–	–	25,8	19,4
Totalt	486,5	281,2	124,3	302,7	8 882,6	8 636,6

Likviditetsflöde – Finansiella skulder	Koncern			
	Ränte- bärande skulder inkl räntor	Ränte- derivat	Leverantörs- skulder	Övriga skulder
2018-12-31				
Förfall under				
År 1	2 349,2	51,9	50,6	25,8
År 2	1 365,6	58,2	–	–
År 3	3 085,2	56,4	–	–
År 4	1 784,1	60,2	–	–
År 5 eller senare	1 204,5	265,6	–	–
Totalt	9 788,6	492,3	50,6	25,8

Likviditetsflöde – Finansiella skulder	Koncern			
	Ränte- bärande skulder inkl räntor	Ränte- derivat	Leverantörs- skulder	Övriga skulder
2017-12-31				
Förfall under				
År 1	2 981,2	104,9	38,0	19,4
År 2	1 188,8	104,6	–	–
År 3	598,4	107,9	–	–
År 4	1 964,6	102,7	–	–
År 5 eller senare	2 122,6	275,2	–	–
Totalt	8 855,6	695,3	38,0	19,4

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	225,9	239,6	–	–
Upplupna driftskostnader	7,3	8,2	–	–
Upplupna personalkostnader	9,1	10,0	9,1	10,1
Upplupna räntekostnader	16,6	19,2	14,2	12,6
Övriga poster	115,7	88,3	16,8	13,0
Totalt	374,6	365,3	40,1	35,7

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	4 026,3	4 970,3	–	–
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar	–	–	2 587,8	2 587,8
<i>Övriga ställda säkerheter</i>				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	25,5	135,4	25,5	135,4
Övriga ställda säkerheter	200,0	113,7	200,0	113,7
Totalt	4 251,8	5 219,4	2 813,3	2 836,9

Eventalförpliktelser mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Garantiåtagande, PRI	1,2	1,1	1,2	1,1

Not 27 Upplysningar till kassaflödesrapport

Ej kassaflödespåverkande poster mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Avskrivningar	3,2	4,4	1,3	1,6
Avsättningar till pensionsskulder	10,3	6,2	3,6	4,2
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–	–	0,5
Totalt	13,5	10,6	4,9	6,3

Förvärv av fastigheter via dotterbolag	Koncern	
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Identifierbara förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	70,6	2 108,6
Rörelsefordringar	0,0	41,8
Likvida medel	1,8	129,7
Rörelseskulder	–1,1	–41,1
Lån	–0,1	–801,0
Netto tillgångar och skulder	71,2	1 438,0
Köpeskilling aktier	–71,2	–1 438,0
Apportemission	–	1 444,6
Erlagd likvid återbetalning av lån	–0,1	–801,0
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	1,8	129,8
Påverkan på likvida medel från förvärvade bolag	–69,5	–664,6

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern, 2018 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		Utgående balans
			Upplupen ränta	Orealiserade värdeförändringar	
Räntebärande skulder	8 579,2	211,5	15,5		8 806,2
Räntederivat	302,7	–170,1		–8,3	124,3
Nyemission	–	249,0			–
	8 881,9	290,5	15,5	–8,3	8 930,5

Koncern, 2017 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		Utgående balans
			Upplupen ränta	Orealiserade värdeförändringar	
Räntebärande skulder	7 869,8	695,7	13,7		8 579,2
Räntederivat	380,1			–77,4	302,7
	8 249,9	695,7	13,7	–77,4	8 881,9

Moderbolag, 2018 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		Utgående balans
			Upplupen ränta	Ej betalda koncernbidrag/tillskott	
Räntebärande skulder	6 196,6	1 157,0	14,1		7 367,7
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–8 798,0	–1 348,3		–154,5	–10 300,8
Förändring av skulder till koncernföretag	3 397,9	230,6		40,0	3 668,5
Nyemission	–	249,0			–
	796,5	288,4	14,1	–114,5	735,4

Moderbolag, 2017 mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		Utgående balans
			Upplupen ränta	Ej betalda koncernbidrag/tillskott	
Räntebärande skulder	4 305,2	1 878,8	12,6		6 196,6
Förändring av tillgångar till koncernföretag	–6 539,0	–2 164,2		–94,8	–8 798,0
Förändring av skulder till koncernföretag	3 057,9	340,0			3 397,9
	824,1	54,6	12,6	–94,8	796,5

Not 28 Transaktioner med närstående

Moderbolagets ägare	Moderbolagets ägare består av 23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Liv. Den största ägaren innehar 14 procent av kapitalet. Därmed har ingen av bolagets ägare bestämmande eller betydande inflytande.
Styrelse	Styrelseledamöter och dess helägda bolag anses som närstående. Ersättningar till styrelsen framgår av not 7.
Företagsledning	Företagsledningen anses som närstående. Ersättningar till företagsledningen framgår av not 7.
Dotterbolag	Transaktioner framgår av tabellen nedan.

Transaktioner och mellanhavande mellan moderbolaget och andra koncernbolag mkr	Moderbolag	
	2018	2017
Försäljning till dotterbolag	116,3	105,9
Inköp från dotterbolag	-8,8	-7,3
Ränteintäkter från dotterbolag	149,1	146,4
Räntekostnader från dotterbolag	-70,4	-85,7
Fordringar på dotterbolag	10 300,8	8 798,0
Skulder till dotterbolag	3 668,5	3 397,9

Under 2018 genomfördes en riktad nyemission till fyra nya ägare inom länsförsäkringsgruppen. Ingen av de nya ägarna har fått bestämmande eller betydande inflytande.

Not 29 Händelser efter balansdagen

I februari 2019 har 33 482 antal aktier har bytt ägare. I samband med detta har Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ) tillkommit som ny ägare och Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ) har ökat sin ägarandel till 13,2 procent. De bolag som minskat sitt innehav är Länsförsäkringar Älvsborg, Länsförsäkringar Kalmar och Länsförsäkringar Västernorrland.

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 020 833 125
Balanserad vinst	4 356 887 278
Årets resultat	2 153 594
Summa	6 379 873 997

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning överförs	6 379 873 997
Summa	6 379 873 997

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning

och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Humlegården Fastigheter AB (publ)
Org. nr. 556682-1202

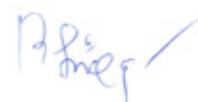
Stockholm den 7 mars 2019



Tomas Eriksson
Ordförande



Anders Grånäs
Styrelseledamot



Bengt-Erik Lindgren
Styrelseledamot



Karin Starrin
Styrelseledamot



Ann Sommer
Styrelseledamot



Örian Söderberg
Styrelseledamot



Anneli Jansson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2019



Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Humlegården Fastigheter AB (publ), org. nr 556682-1202

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 83–84 och hållbarhetsrapporten på sidorna 12–31, 50–51 samt 89–91. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 47–78 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 83–84 och hållbarhetsrapporten på sidorna 12–31, 50–51 samt 89–91. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Mina uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på min bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt min professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i mitt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men jag gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 11 och redovisningsprinciper på sidan 62 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar 97% av koncernens totala tillgångar.	Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2018 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.	Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.
Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.
Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.	Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
	Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annat information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–45 samt 83–103. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionspraxis i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande

tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Jag måste också förse styrelsen med ett uttalande om att jag har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka mitt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer jag vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Jag beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Humlegården Fastigheter AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 12–31, 50–51 samt 89–91 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Peter Dahllöf, Box 382, 10127, Stockholm, utsågs till Humlegården Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 14 april 2015. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 8 mars 2019



Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



Fastigheten Apelsinen 5 på
Vretenvägen i Solna strand.
Foto: Jonas Malmström

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen syftar till att skapa förutsättningar för långsiktigt värdeskapande för ägarna genom en god riskkontroll och företagskultur. Bolagsstyrningen i Humlegården baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (rän-
tebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer. Dessutom finns ett antal styrdokument såsom styrelsens arbetsordning och policydokument samt tydliga mål och strategier.

Principer för bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Humlegården omfattas inte av svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad.

Ägande

Bolaget ägs av 23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Sak. De två sistnämnda ägarna är dotterbolag till Länsförsäkringar AB (publ). Länsförsäkringar AB ägs gemensamt av samtliga 23 länsförsäkringsbolag. Se sidan 85 för en fullständig ägarförteckning.

Ägardirektiv

Ägarna till bolaget har formulerat ägardirektiv som kan sammanfattas enligt nedan.

1. Humlegården ska äga, förvalta och utveckla egna fastigheter.
2. Beståndet ska finnas i attraktiva kontorslägen i Stockholm.
 - a. Tyngdpunkt på kontorsfastigheter – från tid till annan andra fastighetstillgångar, som stödjer kontorsfastigheterna.
3. Verksamheten ska drivas aktsamt, innehavet är långsiktigt (minst 10 år).
 - a. Över en konjunkturcykel ska verksamheten ge en avkastning på substansvärde om 8 procent per år.
 - b. Avkastningen återinvesteras för att nå Humlegårdens mål. Saknas investeringsmöjligheter sker utdelning.
4. Ska verka för hållbarhet.
5. Humlegården ska vara ett långsiktigt innehav och verka som börsnoterat i syfte att
 - a. Bygga varumärke.
 - b. Ha alternativ till bankfinansiering.
 - c. Ha möjlighet till benchmark.

Årsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om bolagets angelägenheter på årsstämma eller annan bolagsstämma. Den 10 april 2018 hölls årsstämma i Stockholm. Årsstämma 2019 kommer att hållas den 8 april.

Aktieägarnas rösträtt

I bolagsordningen finns det en rösträttsbegränsning som innebär att en aktieägare för egen eller andras aktier inte får rösta för mer än 9,9 procent av samtliga aktier i bolaget.

Valberedning

Valberedningen representerar bolagets ägare och föreslår ordförande vid årsstämman samt nominerar styrelseledamöter, styrelsens ordförande och revisorer. Valberedningen föreslår även arvoden och annan ersättning till styrelseledamöterna och revisorerna. Valberedningen är gemensam för bolaget, bolag inom Länsförsäkringar AB-koncernen samt vissa bolag som ägs gemensamt av länsförsäkringsbolag och bolag inom Länsförsäkringar AB-koncernen. Valberedningen utses vid Länsförsäkringar AB:s årsstämma och består av personer som är styrelseordförande eller verkställande direktörer i olika länsförsäkringsbolag.

Styrelsen

Styrelsen består av sex ledamöter valda på två år. Vd ingår inte i styrelsen. Från och med årsstämman 2018 till och med årsstämman 2019 bestod styrelsen av ledamöterna Tomas Eriksson (ordförande), Ann Sommer, Anders Grånäs, Karin Starrin, Bengt-Erik Lindgren och Örian Söderberg. Peter Lindgren avgick ur styrelsen i april 2018. Styrelsens sekreterare är en bolagsjurist från Länsförsäkringar AB.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer för sitt arbete. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för bolagets organisation och förvaltning. I styrelsens arbetsordning anges formerna för styrelsens arbete avseende bland annat antal styrelsemöten, mötesprotokoll och beslut om ersättning till vd. Ordföranden ansvarar enligt arbetsordningen för utvärderingen av styrelsens arbete.

Styrelseåret 2018

Under 2018 höll styrelsen 9 sammanträden och fattade ett mindre antal beslut per capsulam.

Styrelsens utskott

Bolagets styrelse har ett ersättningsutskott som hanterar vd:s ersättning samt avvikelser från ersättningspolicyn. Ersättningsutskottet består av Tomas Eriksson och Bengt-Erik Lindgren.

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men har valt att inte inrätta något sådant och hanterar istället uppgifter som ankommer på ett sådant utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

Vd och företagsledning

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och som bland annat framgår av vd-instruktionen och av styrelsens arbetsordning. Företagsledningen består av vd, ekonomichef, finanschef, fastighetschef, stadsutvecklingschef, chef teknik, HR-chef, marknads- och kommunikationschef samt affärsutvecklingschef.



Förändringar i företagsledningen

Anna Kullendorff tillträde som affärsutvecklingschef den 8 oktober 2018.

Revisorer

Vid årsstämman 2015 valdes auktoriserade revisorn Peter Dahllöf från KPMG till bolagets revisor för tiden intill årsstämman 2019.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den finansiella rapporteringen och för att bolaget har en effektiv intern kontroll. Styrelsens ansvar regleras i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen.

Företagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen enligt fastställda rutiner. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom

styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, attestering, finanspolicy etc. som alla syftar till att skapa en tydlig ansvarsfördelning och effektivare hantering av verksamhetens risker.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggt i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Humlegården är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda styrdokument och riktlinjer.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom en instruktion för vd, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut. Företagsledningen bereder för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter, värderings- och redovis-

ningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen.

Information och kommunikation

Humlegårdens kommunikationsriktlinje syftar till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Riktlinjerna är utformade så att de ska följa svensk lagstiftning och Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Avrapportering sker till ledning och styrelse. Styrelsen följer kvartalsvis den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att utvecklingen av beslutade investeringar följer plan.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Humlegården Fastigheter AB (publ), org. nr 556682-1202

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 83-84 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att min granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inrikt-

ning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mina uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med

årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 8 mars 2019



Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Ägarstruktur

23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Sak äger Humlegården, vars ägande i fastigheter är en långsiktig förvaltning av försäkringsbolagstillgångar med aktsamt risktagande. Uppdraget från ägarna är att äga, förvalta och utveckla egna fastigheter i attraktiva kontorslägen i Stockholmsregionen.

Länsförsäkringsgruppen består av 23 lokala och kundägda länsförsäkringsbolag och det gemensamt ägda Länsförsäkringar AB med dotterbolag, bland annat Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Liv. Länsförsäkringsgruppen är den ledande försäkringsgruppen i Sverige med en mycket stark finansiell position, vilken har stärkt kontinuerligt de senaste decennierna. Inom gruppen finns ett inbyggt beroende av och support till varandra under det gemensamma varumärket. Ett kännetecken är även devisen att verka för aktsamhet om risk.

Genom respektive länsförsäkringsbolag får kunderna ett helhetserbjudande inom bank, försäkring, pension och fastighetsförmedling. Utgångspunkten är den lokala närvaron och beslutskraften. Erfarenheten visar att lokal beslutskraft i kombination med gemensamma muskler skapar ett verkligt mervärde för kunderna. Länsförsäkringsbolagen ägs av försäkringskunderna; det finns inga externa aktieägare och att uppfylla kundernas behov och krav är alltid det primära uppdraget.

Länsförsäkringsgruppen har 3,9 miljoner kunder och 6 400 medarbetare.

Utveckling och avkastning

Beräknat substansvärde per 31 december 2018 uppgick till 19 589 kronor per aktie. Värdet innebär en ökning med cirka 18 procent för 2018. Ägarnas avkastningskrav är 8 procent per år över en konjunkturcykel. Den senaste 10-årsperioden har Humlegården i genomsnitt avkastat 13 procent räknat i årlig substansvärdesförändring.

Nyemission

Den 26 september 2018 genomförde Humlegården en riktad nyemission om 12 180 aktier till teckningskurs 20 527 kronor per aktie. Deltagare i emissionen var Länsförsäkringar Skaraborg, Länsförsäkringar Västerbotten samt Länsförsäkringar Gävleborg. Samtidigt gick också Länsförsäkringar Stockholm in som ägare i Humlegården genom att man förvärvade en mindre andel aktier från en av bolagets befintliga ägare. Sammantaget innebär detta att samtliga länsbolag inom länsförsäkringsgruppen nu är aktieägare i Humlegården.

Utdelning

Bolagets vinster återinvesteras i verksamheten, varför ingen utdelning sker.

Ägare

Länsförsäkringsbolag	Aktieägare 2018-12-31	Org. Nr.	Ägarandel %	Antal aktier
Älvsborg	Länsförsäkringar Älvsborg Förvaltnings AB	556664-7136	13,7	96 984
Länsförsäkringar Liv	Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	516401-6627	11,4	80 665
Länsförsäkringar Sak	LF Sak Fastighets AB	556683-6416	7,5	52 955
Dalarna	Dalarnas Försäkringsbolags Förvaltningsaktiebolag	556683-6044	6,8	48 032
Bergslagen	Länsförsäkringar Bergslagen Fastigheter AB	556683-5855	6,7	47 624
Östgöta	Östgöta Brandstodsbolag Fastighet AB	556666-1111	5,9	41 909
Göteborg och Bohuslän	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB	556683-5897	5,5	39 001
Södermanland	Strimlusen Förvaltnings AB	556683-5905	5,5	38 906
Jönköping	Länet Förvaltning i Jönköping AB	556683-5871	5,2	36 603
Kalmar	LFK Finans AB	556661-7907	4,4	31 510
Skåne	Länsskap Skåne AB	556364-3781	3,7	25 953
Uppsala	Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	556683-4023	3,3	23 547
Halland	Länsförsäkringar Halland Förvaltningsaktiebolag	556596-0837	3,3	23 273
Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad	Aktiebolaget Tivoliparken	556684-8247	3,2	22 907
Jämtland	Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter Aktiebolag	556660-2537	2,5	17 511
Västernorrland	Fastighetsförvaltningsbolaget Gården 35 AB	556683-4031	2,1	15 020
Blekinge	BLF Fastighet AB	556683-4007	1,9	13 363
Kronoberg	Länsgården AB	556683-4015	1,4	9 792
Gotland	Humlegården Gotland AB	556676-2687	1,3	9 314
Värmland	Länsförsäkringar Värmland Aktieförvaltning AB	556763-7250	1,2	8 536
Stockholm	LFS Fastigheter AB	559170-7855	1,2	8 281
Norrbottnen	Länsförsäkringar Norrbotten Holding AB	556656-7755	0,7	5 253
Västerbotten	Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	559123-9271	0,7	4 872
Skaraborg	LF Skaraborg Förvaltning AB	559171-2095	0,7	4 872
Gävleborg	LFG Förvaltning AB	559169-3170	0,3	2 436
Totalt			100,00	709 119

Företagsledning



←
Anneli Jansson
 Född 1974
Verkställande direktör, anställd sedan 2016.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Övriga engagemang: Styrelseledamot i RICS Sverige och Brinova Fastigheter AB.



←
Per Wange
 Född 1961
Ekonomichef, anställd sedan 2016.
Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.



→
Maria Lidström
 Född 1972
Stadsutvecklingschef, anställd sedan 2010.
Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, Luleå tekniska universitet.
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Hagastaden Fastighetsägare.



←
Mikael Andersson
 Född 1968
Finanschef, anställd sedan 2017.
Utbildning: Ekonomie Magister, Linköpings Universitet.
Övriga engagemang: Styrelseledamot i Bryggan Kapital AB.

↓
Marie Edling
 Född 1971
HR-chef, anställd sedan 2015.
Utbildning: Personalvetarlinjen, Stockholms universitet.



↑
Madeleine Castenvik Holt
 Född 1981
Marknads- och kommunikationschef, anställd sedan 2016.
Utbildning: Kandidatexamen Medie- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Väst.



←
Peter Lind
 Född 1970
Fastighetschef, anställd sedan 2003.
Utbildning: Fastighetsekonomi, Byggnadsadministration, KTH Ingenjörsexamen, KTH.



→
Anna Kullendorff
 Född 1975
Affärsutvecklingschef, anställd sedan 2018.
Utbildning: Nationalekonom, Lunds universitet.



←
Per Rosén
 Född 1961
Chef Teknik, anställd sedan 1996.
Utbildning: Drifttekniker, Högskolan Västerås, Sjöingenjör, KTH.

Styrelse



Tomas Eriksson

Född 1960

Styrelseordförande i Humlegården sedan 2013.

Vd Länsförsäkringar Jämtland AB.

Utbildning: Marknadsekonom.

Övriga engagemang:

Styrelseordförande i Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter AB, SkiAB Invest AB, Scandinavian Mountains AB, Lansa Fastigheter AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Norr Holding AB.



Ann Sommer ↑

Född 1959

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2017.

Vd Länsförsäkringar Sak.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.

Övriga engagemang:

Styrelseordförande i Länsförsäkringar Gruppliv, Agria Djurförsäkring. Styrelseledamot i Svensk Kooperation, SOS International, SSF Svenska Stödskyddsföreningen, Amice (Association of Mutual Insurers and Insurance Cooperatives in Europe).



Anders Grånäs

Född 1966

Styrelseledamot i

Humlegården sedan 2014.

Vd Dalarnas Försäkringsbolag.

Utbildning: Civilingenjör i

teknisk fysik, Uppsala universitet,

MBA Stanford University.

Övriga engagemang:

Styrelseledamot i Länsförsäkringar

Bank AB, Länsförsäkringar

Secondary PE Investments S.A,

Lansa Fastigheter AB.



Karin Starrin ↑

Född 1947

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2018.

Tidigare generaltulldirektör, landshövding i Hallands län samt riksdagsledamot.

Utbildning: Ekonom.

Övriga engagemang: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Halland. Styrelseledamot i Hallands Akademi.



Bengt-Erik Lindgren ↑

Född 1950

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2015.

Tidigare vice vd Swedbank.

Utbildning: Företagsekonom, Uppsala universitet.

Övriga engagemang:

Styrelseordförande i Länsförsäkringar Bergslagen, Prevas AB.

Styrelseledamot i Länsförsäkringar

Bank AB, Lansa Fastigheter AB.



Örian Söderberg ↑

Född 1952

Styrelseledamot i Humlegården sedan 2018.

Tidigare vd Länsförsäkringar Jönköping.

Utbildning: Jur kand, Stockholms universitet.

Övriga engagemang: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Älvsborg,

Länsförsäkringar Liv Försäkrings AB.

Förändringar under 2018: Peter Lindgren, styrelseledamot sedan 2012, avgick i april 2018.



Mattias Svensson, Chef Hållbar utveckling.
Foto: Jonas Malmström

Tre frågor till Mattias Svensson, ny Chef Hållbar utveckling

Vad blir ditt huvudsakliga fokus under 2019?

Tack vare långsiktiga ägare skapas möjligheten att göra skillnad på riktigt. Initialt kommer jag därför ta fram en långsiktig, vägledande hållbarhetsstrategi.

Genom att utveckla vår struktur och systematik ska vi implementera hållbarhetsarbetet i hela verksamheten och ta nästa steg i vårt arbete. En avgörande framgångsfaktor är det interna engagemanget för frågorna, och en viktig del av mitt uppdrag är därför att verka som en ambassadör för hållbar utveckling.

Hur kan Humlegården bidra till sina kunders hållbarhetsarbete?

Gemensamt för alla delar i vårt hållbarhetsarbete är att de på ett eller annat sätt kopplar an till vad vi kallar ett hållbart kunderbjudande.

Det kan handla om allt från att kunderna ska känna sig trygga med att vi enbart använder schysta leverantörer,

att vi arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan från våra fastigheter till att vi utvecklar attraktiva, trygga och inkluderande miljöer. Vi vill att våra fastigheter och de stads- och arbetsmiljöer vi utvecklar ska skapa de bästa förutsättningarna för våra kunder och alla som vistas i de områden där vi verkar.

Allt fler organisationer väljer att arbeta aktivt med FN:s Globala mål. Hur ser Humlegården på denna fråga?

Det fantastiska med de globala målen är att såväl den offentliga sektorn som näringslivet världen över har tagit till sig målen på riktigt. Även om ingen organisation kan göra allt, så blir det tydligt att alla kan göra något. Vi har gått igenom samtliga 169 delmål och definierat vilka vi ser som mest relevanta utifrån vår verksamhet. I kombination med intressentdialoger och vår nya hållbarhetsstrategi så kommer vi på ett tydligt

sätt kunna visa hur Humlegården bidrar i arbetet med att uppnå målen.

En annan möjlighet som Agenda 2030 för med sig är att vi tillsammans med leverantörer, myndigheter, kunder och andra intressenter kommer kunna utveckla samarbeten för att tillsammans bidra till målen. Jag vill att det ska bli ett mervärde för våra kunder, att man som kund till Humlegården bidrar till att nå de globala målen.

Hållbarhetsstyrning

För Humlegården handlar hållbarhet om att leverera ett hållbart erbjudande till kunderna samt att skapa värde för våra övriga intressenter genom att vara resurseffektiv, klimatsmart och innovativ. Det är så vi skapar lönsamhet.

Hållbarhetsorganisation

I ägardirektivet fastställs att verksamheten ska verka för hållbarhet. Humlegårdens styrelse ansvarar för att uppfylla ägarnas krav. På Humlegården är Chef Hållbar utveckling ansvarig för att strategiskt driva och rapportera resultatet av hållbarhetsarbetet utifrån de beslut som fastställs av företagsledningen och hållbarhetsrådet. Hållbarhetschefen är ordförande i Humlegårdens hållbarhetsråd. I hållbarhetsrådet samlas Humlegårdens organisation för hållbarhet och där fastställs visioner, mål och program för hållbarhetsarbetet. I hållbarhetsrådet följs också resultatet av hållbarhetsarbetet upp. Beslut som fattas i hållbarhetsrådet implementeras av berörda avdelningar i organisationen. Humlegårdens hållbarhetsorganisation är integrerad i verksamheten och respektive medlem i hållbarhetsrådet rapporterar till rådet kring resultatet av sitt ansvarsområde.

Utgångspunkten för Humlegårdens hållbarhetsarbete är åtagandet mot FN:s Global Compact, Humlegårdens uppförandekod som uppdaterades under 2018 samt ”Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer” vilken tillämpas vid alla upphandlingar. Andra policyer som ligger till grund för hållbarhetsarbetet är miljöpolicy, inköpspolicy, tjänstebilpolicy och varumärkespolicy.

Hållbarhetsmål och resultat

Det finns en hållbarhetsaspekt i alla delar av Humlegårdens värdeskapande, och de långsiktiga mål som bolaget strävar mot. Detaljerade mål och resultat kopplat till vårt hållbarhetsarbete rapporteras på sidorna 12–31.

Hållbarhetsrisker

Humlegårdens identifierade risker kopplade till miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättig-

heter och motverkande av korruption beskrivs på sidan 50–51.

Rapportering

Humlegårdens hållbarhetsredovisning 2018 återfinns under avsnitten Mål, strategi och värdeskapande, Lönsam och hållbar tillväxt, Medarbetare, Hållbar utveckling, Stadsutveckling med helheten i fokus, Kontoret som stärker verksamheten och Ansvarsfulla samarbetspartners på sidorna 12–31 samt avsnittet Hållbarhetsstyrning och GRI-index på sidorna 89–91 i denna redovisning. Redovisningen har upprättats från kraven i GRI Standards, nivå Core.

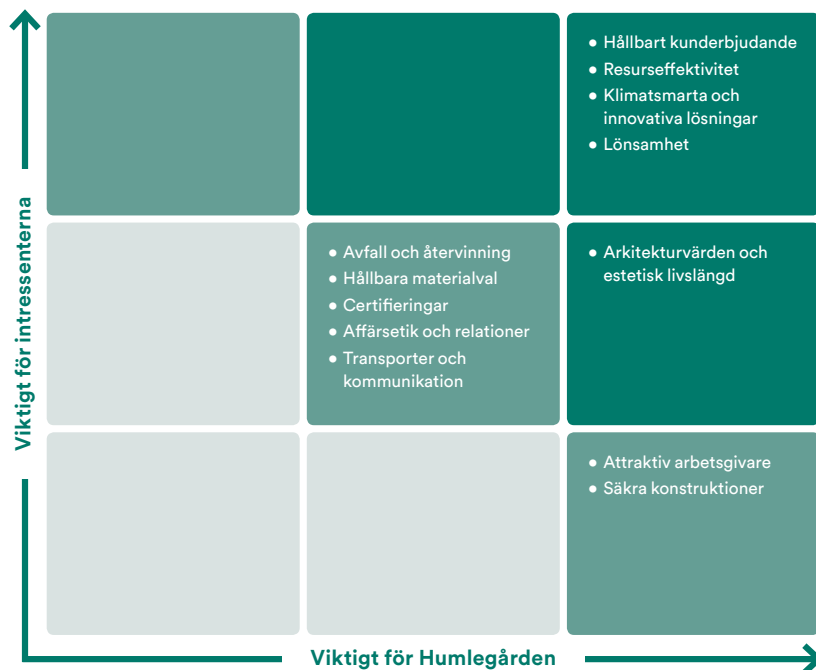
Hållbarhetsredovisningen möter kraven i årsredovisningslagen om hållbarhetsrapportering och utgör Humlegårdens Communication on Progress kopplat till det åtagandet vi har mot FN:s Global Compact (nivå Active under 2018). Hållbarhetsredovisningen har inte granskats av revisor men revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten finns på sidan 81.

Humlegården rapporterar årligen kring resultatet av sitt hållbarhetsarbete. Hållbarhetsredovisningen för 2018 är Humlegårdens tredje hållbarhetsredovisning. Redovisningen för 2017 publicerades i mars 2018.

Hållbarhetsredovisningen speglar innehållet i Humlegårdens hållbarhetsarbete och baseras på väsentlighetsanalysen samt de mål för hållbarhetsarbetet som fastställts utifrån den. Principer som vi tagit hänsyn till vid utformningen av redovisningen är följande:

- Inkludering av intressenter
- Omvärldsfrågor av betydelse för vår verksamhet
- Väsentliga hållbarhetsfrågor
- Fullständig rapportering
- Balans
- Jämförbarhet
- Noggrannhet
- Aktualitet
- Tydlighet
- Trovärdighet

Humlegårdens väsentlighetsanalys



■ Frågor att prioritera, potentiellt särskiljande och bidrag till tillväxt och utveckling.

■ Frågor att hantera systematiskt för att möta tydliga förväntningar, skyddar värden och minskar risk.



För mer information om vår väsentlighetsanalys och styrning av väsentliga frågor, besök humlegarden.se/hallbarhet.

GRI-index

GRI Standards 2016	Uppllysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
Standardupplysningar				
Organisationsprofil	102-1	Organisationens namn	2, 47	
	102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	2, 47	
	102-3	Lokalisering av huvudkontor	47	
	102-4	Länder där bolaget är verksamt	47	
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	47, 77, 85, 97	
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	2, 32, 47	
	102-7	Organisationens storlek, inklusive antal anställda, verksamheter, omsättning, kapital	2-3, 47, 55	
	102-8	Information om anställda	20	6. Arbetsrätt
	102-9	Hållbarhet i leverantörskedjan	30	
	102-10	Förändringar i organisationens storlek, struktur, ägarskap, värdekedja under redovisningsperioden	2, 47	
	102-11	Hantering av försiktighetsprincipen	51	7. Miljö
	102-12	Externa hållbarhetsprinciper och initiativ som organisationen stödjer	4, 22-23, 26, 30, 45, 47, 89, humlegarden.se	
	102-13	Medlemskap i organisationer	4-5, 89, humlegarden.se	
Strategi	102-14	Vd-ord	4-5	
Etik och integritet	102-16	Organisationens värderingar och etiska riktlinjer	18, 47, 83, 88-89, humlegarden.se	10. Anti-korruption
Styrning	102-18	Struktur för styrning	83-84, 89, humlegarden.se	
Intressentdialog	102-40	Intressentgrupper	89, humlegarden.se	
	102-41	Andel anställda som omfattas av kollektiva förhandlingar	20	3. Arbetsrätt 6. Arbetsrätt
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	89, humlegarden.se	
	102-43	Organisationens metod för intressentdialog	89, humlegarden.se	
	102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	89, humlegarden.se	
Redovisningsprofil	102-45	Affärsenheter som inkluderas i redovisningen	47	
	102-46	Process för att fastställa redovisningsinnehåll och avgränsningar	89, humlegarden.se	
	102-47	Identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor	89, humlegarden.se	
	102-48	Förklaringar av korrigeringar från tidigare redovisningar	24, 92	
	102-49	Väsentliga förändringar i redovisningen	89	
	102-50	Redovisningsperiod	89	
	102-51	Datum för senaste redovisning	89	
	102-52	Redovisningscykel	89	
	102-53	Kontaktperson för redovisningen	105	
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	89	
	102-55	GRI-index	90-91	
	102-56	Externt bestyrkande	81	

GRI Standards 2016	Upplysning	Innehåll	Sidhänvisning	FN Global Compact
Specifika upplysningar				
Ekonomi				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	13–14, 18, 24–25, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	13–14, 22, 89, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	30, 52, humlegarden.se	
GRI: 201 Ekonomiskt resultat	201-1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde	47, 52	
GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan	203-1	Investering i infrastruktur och kringtjänster	26, humlegarden.se	
GRI 205: Anti-korruption	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	30	10. Anti-korruption
Miljöhänsyn				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	13–14, 24–25, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	22, 89, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	24–25	
GRI 301: Material	301-2	Andel återanvänt respektive återvunnet material	24	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE8	Certifieringar	25, 93	
GRI 302: Energi	302-1	Energianvändning i organisationen	24, 92	7. Miljö, 8. Miljö
	302-3	Energiintensitet	24, 92	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE1	Energiintensitet, fastigheter	24, 92	
GRI 303: Vattenförbrukning	303-1	Vattenförbrukning	24, 92	7. Miljö, 8. Miljö
GRI 305: Utsläpp	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	24–25, 92	7. Miljö, 8. Miljö
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	24, 92	7. Miljö, 8. Miljö
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	24–25	7. Miljö, 8. Miljö
	CRE3	Koldioxidintensitet, fastigheter	24, 92	
Sociala frågor				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning	103-1	Förklaring av väsentlig fråga och avgränsningar	18–20, 30, humlegarden.se	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	13–14, 22, 89, humlegarden.se	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	18–20	
GRI 401: Anställning	401-1	Nyanställda och personalomsättning	20	6. Arbetsrätt
	401-2	Förmåner till heltidsanställd personal	68	6. Arbetsrätt
GRI 403: Sjukfrånvaro	403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	19–20	
GRI 404: Träning och utbildning	404-3	Regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling	20	6. Arbetsrätt
GRI 405: Mångfald och jämlikhet	405-1	Könsfördelning och ålderskategorier av alla anställda samt chefer	20	6. Arbetsrätt
GRI 406: Anti-diskriminering	406-1	Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	19–20	6. Arbetsrätt
GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet	416-2	Incidenter kopplade till regler och frivilliga koder gällande hälso- och säkerhetspåverkan	20	

Investerarrapport 2018

Under 2018 emitterade Humlegården ytterligare gröna obligationer, ett initiativ som bidrar till att lyfta vårt hållbarhetsarbete till en ny nivå; kopplingen mellan hållbarhet och lönsamhet tydliggörs ytterligare genom att vi faktiskt kan påverka våra finansiella kostnader genom att driva projekt och förvaltning med hållbarhet i fokus.

Humlegårdens totala investeringar godkända att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 7 382 mkr. Vårt långsiktiga mål är att all finansiering ska vara grön.

Humlegårdens hållbarhetsarbete
För Humlegården omfattar begreppet hållbarhet både miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Vårt hållbarhetsarbete präglar både förvaltning och utvecklingsprojekt och omfattar även ett aktivt deltagande i utveckling av ny teknik samt nya tjänster och arbetsmetoder.

Med långsiktighet som riktmärke
Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan såsom energianvändning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer. Vårt långsiktiga mål är att uppnå klimatneutralitet i vår förvaltning och minska vår totala klimatpåverkan.

Energianvändning och materialförbrukning utgör tillsammans den största miljöbelastningen inom fastighetsbranschen. Genom att arbeta med energioptimering kan vi minska vår koldioxidbelastning och därmed vår klimatpåverkan. Eftersom energikostnader utgör en stor del av våra totala driftskostnader, medför minskad energianvändning i sin tur en direkt positiv påverkan på vår lönsamhet.

När vi bygger nya eller utvecklar befintliga fastigheter, exempelvis vid anpassningar av lokaler för tillträdande kunder, är ett hållbart angreppssätt centralt för oss. Att material som är i gott skick rivs ut innebär ett betydande resursslöseri. Därför är det viktigt att redan från början satsa på flexibilitet och tidlösa material av hög kvalitet. Vår förvaltning spelar en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete. Tillsammans

med våra samarbetspartners arbetar vi för att utveckla vår förvaltning och finna nya alternativ till traditionella material.

Under 2018 genomförde vi en studie med målet att utveckla vårt kunderbjudande. En slutsats av studien är att efterfrågan på kommunikation och insatser kopplat till vårt hållbarhetsarbete ökar. Insikterna är värdefulla då hållbarhetsaspekten är central i vår kunddialog. Det finns tydliga affärsmöjligheter i att vara en drivande och kunnig samarbetspartner till våra kunder i hållbarhetsfrågor.

Effektiv energianvändning

Genom digitaliseringen skapas nya möjligheter i arbetet med att minska energianvändningen. Äldre fastigheter utgör större utmaningar eftersom de använder mest energi samtidigt som de är mer komplicerade att göra förändringar i. Våra fastigheter är sedan flera år uppkopplade via ett så kallat virtuellt privat nätverk, VPN-nät. Det innebär att förbrukningen av värme, kyla och el i samtliga fastigheter kan följas i realtid.

Vi har definierat tydliga mål avseende energianvändning för uppvärmning och fastighetsel i varje fastighet. Hur vi lyckas med optimering av fastigheterna har en direkt påverkan på lönsamheten. Det övergripande målet för 2018 var att minska energianvändningen för uppvärmning per kvadratmeter (graddagskorrigerat) med 2 procent jämfört med föregående år. Detta har uppnåtts då energianvändningen för uppvärmning minskade med 3,2 procent jämfört med 2017¹⁾.

Vatten och avfallshantering

Årets sommarmånader var rekordvarma och regnfattiga. Klimatfrågan blev högaktuell i Sverige. Vattenförbrukning har i många år varit en angelägen fråga på många andra platser i världen men det är först de senaste åren, och inte minst efter sommarens torka som frågan hamnat i fokus i Sverige. Här är utmaningen bland annat kopplad till urbaniseringen där belastning på befintliga system ständigt ökar. Humlegården arbetar aktivt för att minska vattenförbrukningen genom olika initiativ, exempelvis installation

¹⁾ Måluppföljning av energianvändning avseende uppvärmning avser 39 fastigheter. För att fastigheten ska ingå i uppföljningen ska Humlegården ha ägt fastigheten i över ett år.

Förbrukningsstatistik	2018	2017	2016	2015
Energiprestanda värme, kWh/kvm ¹⁾	64	75	78	71
Energiprestanda fastighetsel, kWh/kvm ¹⁾	30	31 ³⁾	30	30
Energiprestanda kyla, kWh/kvm ¹⁾	40	32	35	33
Energiprestanda totalt, kWh/kvm ¹⁾	135	138 ³⁾	143	135
Energiprestanda totalt, MWh ¹⁾	22 698	23 342 ³⁾	24 164	22 593
Vattenanvändning, liter/kvm ¹⁾	431	430	475	522
Koldioxidutsläpp, CO ₂ e ton ¹⁾	554	541 ³⁾	568	610
Koldioxidutsläpp, Kg CO ₂ e/kvm ¹⁾	3,57	3,10 ³⁾	3,25	3,51
Återvunnet avfall, ton ²⁾	1 025	790	328	258
Avfall till energiutvinning, ton ²⁾	603	356	199	178
Avfall till deponi, ton ²⁾	6	12	50	44

¹⁾ Avser jämförbart bestånd, 15 fastigheter inom det förvaltade beståndet.

²⁾ Avser totalt bestånd, fastigheten Stenhöga 1 var inte med i sammanställningen år 2016.

³⁾ Värdet är justerat i efterhand då 2017 års beräkning felaktigt innehöll hyresgäst-el.

av småspolande toaletter, kranar i handfat och duschmunstycken.

Resursslöseriet vid lokalanpassningar är vår stora utmaning och ämnet är högt upp på agendan inom fastighetsbranschen i stort. Sedan 2017 har Humlegården ett ramavtal avseende avfallshanteringen vid lokalanpassningsprojekt där avfallsentreprenören levererar statistik från samtliga projekt. Återvinningen har blivit mer effektiv vilket innebär att en större andel av avfallet idag kan användas till energiutvinning, istället för att gå till deponi. I våra fastigheter sker avfallsortering i två steg. Det första i kundens lokaler och det andra av Humlegården genom att allt avfall i grovsopkärlet sorteras manuellt på återvinningsstationen. Detta för att vara säkra på att vi återvinner så mycket som möjligt. Vi återvinner idag drygt hälften av allt avfall, en återvinningsgrad som inte kunnat uppnås med traditionell källsortering. Därutöver används ungefär en tredjedel

av allt avfall för energiutvinning. Avfallsinsamlingen har planerats tillsammans med leverantören för att minimera biltransporterna. På det viset bidrar vi till minskat utsläpp av koldioxid och minskad miljöpåverkan.

Miljöcertifiering av fastigheter

Humlegårdens långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och för att få bättre lånevillkor. Certifieringarna är ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning. Samtidigt förbättras även fastigheternas miljöprestanda.

Alla Humlegårdens nyproducerade fastigheter ska certifieras enligt högsta möjliga miljöklass. Avseende fastigheterna i förvaltningsbeståndet har vi valt att arbeta enligt den internationella

standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivån Very Good inom förvaltningsdelen av certifieringen. Det är även vår ambition att vi ska höja ett antal förvaltningsfastigheter till Very Good avseende den del i certifieringen som avser byggnaden. Certifieringen påverkar både fastighet och kunder eftersom förvaltningen är utgångspunkt för certifieringen och olika typer av energi- och miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. Det kan handla om installation av rörelsestyrda belysningssystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av soprum, utökning av andelen cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten.

För att uppnå målen utvecklas tydliga handlingsplaner för varje fastighet. Tillägg eller enklare anpassningar införs omgående, medan insatser som kräver en större investering läggs in i fastigheternas underhållsplaner. Ambitionen är att varje år certifiera fem fastigheter i det förvaltade beståndet. För Humlegården innebär certifiering av de befintliga fastigheterna ett startskott för ett kontinuerligt förbättringsarbete avseende drift och förvaltning där ambitionen för hållbarhetsarbetet höjs steg för steg.

Under 2018 omcertifierades elva av Humlegårdens fastigheter i förvaltningsbeståndet enligt BREEAM In-Use varav följande fastigheter under året har lyfts till betyget Very Good; Apelsinen 5, Aprikosen 3, Blasieholmen 55, Styrpinnen 19, Styrpinnen 20 samt Styrpinnen 22¹⁾. Fastigheterna i utvecklingsportföljen certifieras först i samband med att utvecklingsprojekten inleds. Vi är extra stolta över att fastigheten Cirkusängen 6 i Sundbyberg (tillika Swedbanks huvudkontor) under 2018 som första kontorsfastighet i Sverige erhållit betyget Excellent för både förvaltning och byggnad inom BREEAM In-Use.

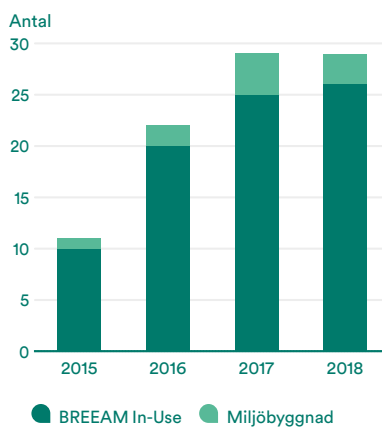
¹⁾ Very Good enbart på förvaltningsdelen.

 Läs vidare om Humlegårdens hållbarhetsarbete på humlegarden.se.

91%

Andel lokalarea (LOA) av egna förvaltningsfastigheter som är miljöcertifierade

Miljöcertifierade fastigheter¹⁾



¹⁾ Inklusive preliminärt certifierade fastigheter.

Certifieringar 2018

Under 2018 omcertifierades elva av Humlegårdens fastigheter:

Apelsinen 5
Aprikosen 3
Blasieholmen 55
Cirkusängen 6

Kassaskåpet 15
Sandhagen 9
Styrpinnen 19
Styrpinnen 20

Styrpinnen 22
Ugnen 4
Ugnen 7

Av ovan BREEAM In-Use certifierade fastigheter under 2018 uppnådde följande lägst nivå Very Good.

Apelsinen 5
Aprikosen 3
Blasieholmen 55
Cirkusängen 6 (Excellent)
Styrpinnen 19
Styrpinnen 20

Styrpinnen 22¹⁾

¹⁾ Endast Very Good på förvaltning.

Fastigheterna i utvecklingsportföljen certifieras först i samband med att utvecklingsprojekten inleds.

Emissioner 2018

Under 2018 har totalt 1 450 mkr emitterats. Totalt har Humlegården 2 700 mkr utestående i gröna obligationer. Likviden används uteslutande till gröna investeringar och fastigheter. Som bas för Humlegårdens gröna obligationer finns ett ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Se vidare under kvalificerade fastigheter och projekt.

Obligationerna är noterad vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List, en marknadsplats för hållbara obligationer.

Kvalificerade fastigheter och projekt

Vid årsskiftet hade Humlegården en projektportfölj som omfattar 1 652 mkr i ny- och ombyggnadsprojekt, alla med högt ställda miljökrav. Det är huvudsakligen investeringar i dessa projekt som de gröna obligationerna finansierar tillsammans med certifierade fastigheter. Övriga kategorier är investeringar i energieffektivitet, förnybar energi och rena transporter.

Till grund för urvalet av vilka projekt och fastigheter som ska finansieras

med gröna obligationer ligger ett ramverk som har utformats tillsammans med Handelsbanken samt granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO (Centre for International Climate Research). Lägsta certifieringsnivån är:

- Miljöbyggnad "Silver",
- BREEAM-SE "Very Good",
- BREEAM in-use "Very Good" eller
- LEED "Gold"



Läs mer på humlegarden.se.

Finansierade projekt



Stenhöga 4, Grow kontor

På Röntgenvägen i Solna strand uppförs kontorsfastigheten Grow signerad arkitektbyrå Tham & Videgård. Grow har en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvm och största hyresgästen blir Arbetsförmedlingen. Inflyttning sker under 2019. Fastigheten har certifierats preliminärt enligt Miljöbyggnad Guld.



Riddaren 18, Nybrogatan 17

På Nybrogatan på Östermalm utvecklar Humlegården en kontorsfastighet med namnet Nybrogatan 17, belägen strax intill Astoria. De kommersiella lokalerna har en uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvm. Uppdraget genomförs av arkitektbyrå 3XN som hämtat inspiration från det omgivande kvarteret. Inflyttning sker 2020. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE Excellent.

Utlåtande från CICERO

"Overall, Humlegården's Green Bond Framework provides a clear and sound framework for climate-friendly investments. The framework lists eligible categories of assets that are supportive of the objective of promoting a transition to low-carbon and climate-resilient growth and is supported by a strong governance structure.

Based on the overall assessment of the assets and project types that will be financed by the Humlegården's Green Bond and governance and transparency considerations, Humlegården's Green Bond Framework gets a strong Medium Green shading. Stricter standards of long lasting assets like buildings would have been required for a darker shading."

Godkända fastigheter och projekt enligt Humlegårdens ramverk för gröna obligationer

Per 2018-12-31 Pågående projekt	Total investering mkr	Upparbetat mkr	Energianvändning prognos per år ¹⁾		Beräknad
			MWh	kWh / kvm	klimatpåverkan CO ₂ , utfall 2018 ¹⁾ Ton
Solna, Stenhöga 4	1 046	693	1 220	38,7	6
Stockholm, Riddaren 18	606	313	221	35,6	9
Summa pågående projekt	1 652	1 006	1 441	38,2	15
Befintliga fastigheter/ avslutade projekt	Marknadsvärde	Låneutrymme	Energianvändning utfall 2018 ¹⁾		Beräknad
			MWh	kWh / kvm	klimatpåverkan CO ₂ , utfall 2018 Ton
Förvaltningsfastigheter	8 417	6 376	5 482	95,4	128
Summa totalt	10 069	7 382	6 923	73,0	142

¹⁾ Avser fastigheter som finansieras med gröna obligationer.

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer

2018-12-31, mkr	
Upparbetade investeringar i pågående projekt	1 006
Investeringar i befintliga fastigheter	6 376
– varav avslutade projekt	291
Totalt godkänt investeringsbelopp	7 382
Utestående gröna obligationer	2 700
Kvarvarande investeringsbelopp	4 682

Revisors rapport

Översiktlig granskning av Humlegårdens Investerarrapport gröna obligationer

Till Humlegården Fastigheter AB,
org. nr 556682-1202

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Humlegården Fastigheter AB ("Humlegården") att översiktligt granska Humlegårdens Investerarrapport gröna obligationer ("investerarrapporten") för år 2018. Investerarrapporten omfattar sidorna 92–94 i Humlegårdens års- och hållbarhetsredovisning 2018.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för investerarrapporten

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka utgörs av de delar av Humlegårdens ramverk för Gröna Obligationer ("Humlegården Green Bond Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas för 2018 och omfattar således inte tidigare perioder eller framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av investerarrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Humlegården enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en

uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 8 mars 2019

KPMG AB



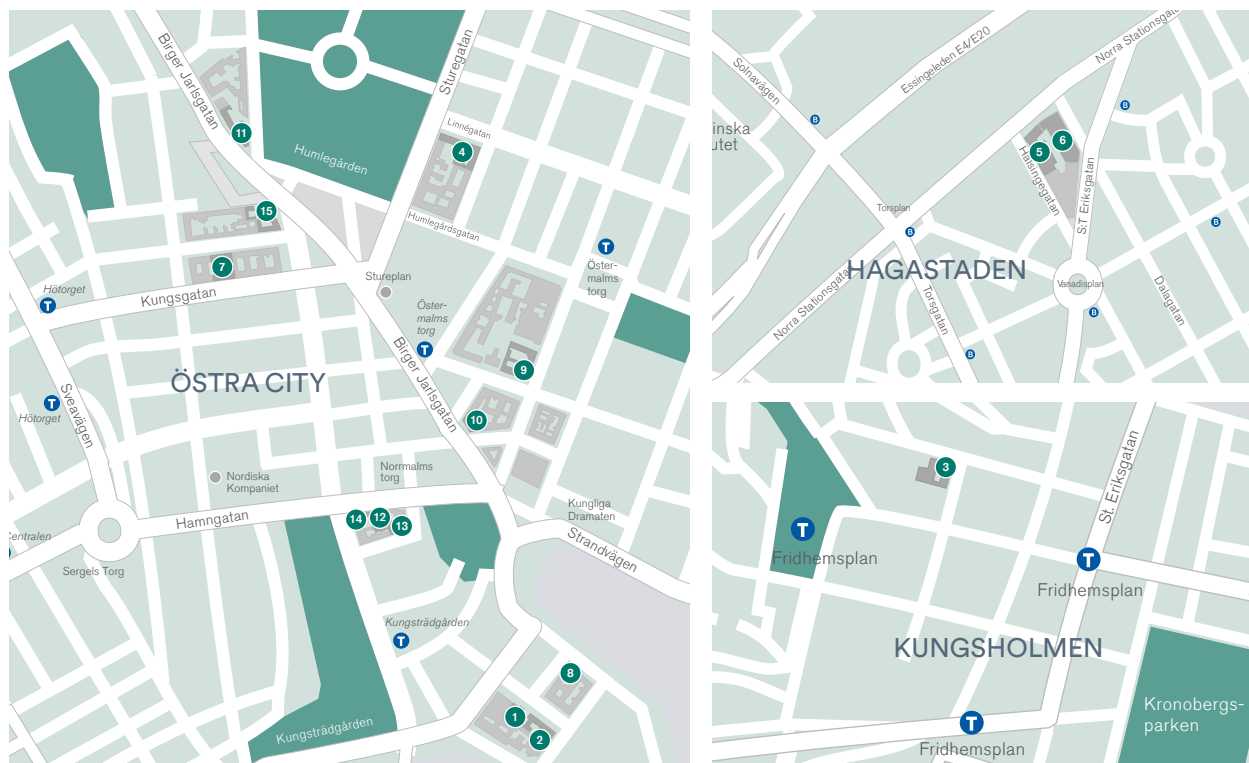
Peter Dahllöf
Auktoriserad Revisor



Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Fastighetsförteckning

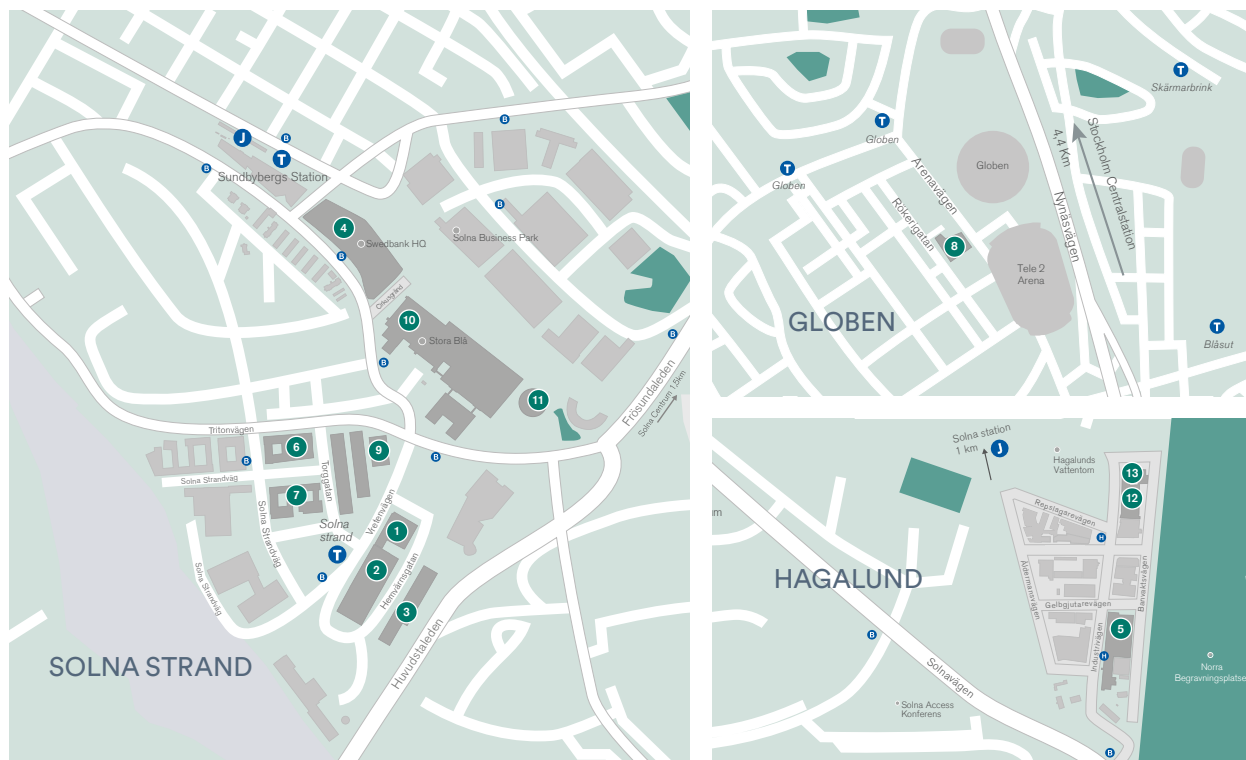
Förvaltningsfastigheter Innerstad



UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m²)

Fastighet	Gatuadress	Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa	Nybygg- nadsår	Värdeår	Taxerings- värde, mkr
1	Blasieholmen 24 Blasieholmsgatan 5	3 284	0	1 084	4 368	1979	1979	189
2	Blasieholmen 55 Hovslagargatan 3, Blasieholmsgatan 1–3	8 362	209	78	8 649	1898, 1908	2006	469
3	Dykaren 10 Alströmergatan 39	7 594	471	1 687	9 752	1898	1975	126
4	Humlegården 60 Linnégatan 2–6, Brahegatan 9, Sturegatan 20	7 638	1 956	610	10 204	1883, 1963	1964	367
5	Härden 15 Hälsingegatan 38–40	21 503	48	432	21 983	1965, 2002	2002	534
6	Härden 16 S:t Eriksgatan 117, Norra Stationsgatan 61	24 470	130	1 118	25 718	1932	1969	494
7	Kåkenhusen 25 Kungsgatan 12–14, Brunngatan 11–13	8 031	3 293	620	11 944	1983	1990	549
8	Käpplingeholmen 3 Nybrokajen 5, Teatergatan 1	3 550	0	169	3 719	1880	1997	185
9	Riddaren 27 Nybrogatan 11, Riddargatan 7	5 452	2 029	165	7 646	1912	1930	239
10	Skravelberget Större 20 Birger Jarlsgatan 6	4 927	979	106	6 012	1963	1963	331
11	Sparbössan 1 Engelbrektsplan 1, Birger Jarlsgatan 32, Engelbrektsplan 3	7 835	2 112	1 784	11 731	1907	1992	427
12	Styrpinnen 19 Hamngatan 15	5 780	847	109	6 736	1881, 1989	1988	359
13	Styrpinnen 20 Berzelii Park 9	2 276	0	2 554	4 830	1928	–	0
14	Styrpinnen 22 Kungsträdgårdsgatan 20	3 874	933	243	5 050	1941	2010	331
15	Österbotten 8 Birger Jarlsgatan 25–27, David Bagares gata 3	10 442	1 824	398	12 664	1902, 1910–1912	1945, 1974, 2000	472
Summa Innerstad		125 018	14 831	11 157	151 006			5 073

Förvaltningsfastigheter Ytterstad

UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m²)

Fastighet	Gatuadress	UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m ²)				Nybygg- nadsår	Värdeår	Taxerings- värde, mkr
		Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt	Summa			
1 Apelsinen 4	Hemvärnsgatan 8–10, Vretenvägen 7–11	12 587	202	505	13 294	1974	1974	125
2 Apelsinen 5	Vretenvägen 13, Hemvärnsgatan 12–24	15 934	972	3 323	20 229	1970	1971	223
3 Aprikosen 3	Hemvärnsgatan 11–17	17 243	405	3 896	21 544	1972	1972	205
4 Cirkusängen 6	Landsvägen 40	33 134	2 157	0	35 291	2014	2014	764
5 Kassaskåpet 15	Banvaktsvägen 20–22	331	0	5 991	6 322	1945	1986	29
6 Päronet 6	Solna strandv 1–7, Torggatan 13–15	15 968	586	3 475	20 029	1951, 1960	1980	150
7 Päronet 8	Korta gatan 10	20 738	0	700	21 438	1978	2009	302
8 Sandhagen 9	Rökerigatan 19	4 862	655	144	5 661	1989	1989	70
9 Smultronet 2	Vretenvägen 2–12	27 480	1 754	6 839	36 073	1963	1965	310
10 Stenhöga 1	Röntgenvägen 1–7, 2–4, Cirkusgränd 1–4, Landsvägen 32–34	22 544	1 234	42 966	66 744	1972	1972, 1989	258
11 Stenhöga 3	Röntgenvägen 9	0	0	0	0	2016	2016	121
12 Ugnen 4	Industrivägen 3–5	6 077	0	2 008	8 085	1971	1971	57
13 Ugnen 7	Industrivägen 1	2 950	588	755	4 293	1986	1986	27
Summa Ytterstad		179 848	8 553	70 602	259 003			2 641

Utvecklingsfastigheter



Fastighet	Gatuadress	UTHYRINGSBAR AREA (LOA, m ²)			Summa	Nybygg- nadsår	Värdeår	Taxerings- värde, mkr	
		Kontor	Butik/ Restaurang	Övrigt					
1	Gelbgjutaren 3	Industrivägen 10a	1 082	0	470	1 552	1946	1970	4
2	Gelbgjutaren 4	Industrivägen 8, Gelbgjutarevägen 5	1 652	0	661	2 313	1945	1975	11
3	Gelbgjutaren 10	Åldermansvägen 15	0	0	0	0	–	–	1
4	Gelbgjutaren 13	Gelbgjutarevägen 7–9, Åldermansvägen 13	970	49	3 219	4 238	1947	1947	10
5	Gelbgjutaren 14	Åldermansvägen 17–21	2 980	345	875	4 200	1930	1950	23
6	Gelbgjutaren 17	Industrivägen 10b, 12–14, Åldermansvägen 23	4 086	0	3 024	7 110	1959	1959	32
7	Instrumentet 2	Fabriksvägen 5–7	2 067	0	1 388	3 455	1943, 1956	1947	11
8	Instrumentet 5	Gelbgjutarevägen 4–6, Industrivägen 6	2 475	0	2 275	4 750	1942	1942	13
9	Kassaskåpet 1	Industrivägen 27, Banvaktsvägen 28	0	0	540	540	1943	1943	0
10	Kassaskåpet 2	Industrivägen 25, Banvaktsvägen 26	0	0	1 100	1 100	1955	1955	4
11	Kassaskåpet 4	Banvaktsvägen 24	2 196	0	430	2 626	1955	1955	14
12	Kassaskåpet 9	Industrivägen 17, Gelbgjutarevägen 3	1 101	0	916	2 017	1945	1945	10
13	Kassaskåpet 10	Banvaktsvägen 18, Gelbgjutarevägen 1	1 362	0	1 069	2 431	1988	1986	13
14	Kassaskåpet 16	Industrivägen 19–23	5 987	1 227	2 188	9 402	1939	1939	49
15	Mjölner 3	Banvaktsvägen 14, Industrivägen 13	2 165	1 356	1 082	4 603	1968	1968	14
16	Mjölner 4	Banvaktsvägen 12, Industrivägen 11	3 172	0	486	3 658	1991	1990	24
17	Ugnet 3	Banvaktsvägen 2, Källvägen 1	0	0	0	0	–	–	1
18	Volund 2	Åldermansvägen 3	1 114	0	0	1 114	2000	2000	9
19	Volund 6	Repslagarevägen 5	0	0	575	575	1938	1948	2
20	Volund 7	Repslagarevägen 3	0	0	1 305	1 305	1938	1955	4
21	Volund 11	Fabriksvägen 10	0	0	1 771	1 771	1940	1940	5
22	Volund 16	Fabriksvägen 6–8	309	0	2 971	3 280	1940	1986	8
23	Åldermannen 1	Åldermansvägen 10, Industrivägen 16	900	0	12	912	1902	1976	0
Pågående projekt									
24	Riddaren 18	Nybrogatan 15–17	0	0	0	0	–	–	95
25	Stenhöga 2	Landsvägen 30	0	0	7 041	7 041	2018	2018	75
26	Stenhöga 4	Röntgenvägen 11–13	0	0	0	0	–	–	150
Summa utvecklingsfastigheter			33 618	2 977	33 398	69 993			585
Summa Humlegården			338 484	26 361	115 157	480 002			8 299

Flerårsöversikt

Resultaträkning

mkr	2018	2017	2016	2015 ¹⁾
Hysesintäkter	1 217	1 056	982	915
Fastighetskostnader	-316	-300	-317	-327
Driftöverskott	901	756	665	588
Resultat från extern förvaltning	1	-2	1	-
Central administration (2015 och tidigare inkl extern förvaltning)	-39	-42	-45	-39
Finansnetto	-177	-219	-240	-238
Förvaltningsresultat	686	494	381	311
Värdförändringar fastigheter	1 957	1 626	1 510	1 527
Värdförändringar derivat	8	77	-108	54
Resultat före skatt	2 651	2 198	1 783	1 892
Skatt	-434	-449	-393	-414
Årets resultat	2 217	1 749	1 390	1 478

Balansräkning

mkr	2018	2017	2016	2015 ¹⁾
Förvaltningsfastigheter	24 818	22 050	17 806	15 563
Övriga anläggningstillgångar	90	90	14	135
Omsättningstillgångar	281	220	186	189
Likvida medel	295	137	164	235
Summa tillgångar	25 484	22 497	18 170	16 122
Eget kapital	13 792	11 342	8 143	6 772
Uppskjuten skatteskuld	2 176	1 744	1 295	908
Långfristiga räntebärande skulder	6 712	5 661	3 217	4 248
Derivat	124	303	380	272
Övriga långfristiga skulder	134	106	106	72
Kortfristiga räntebärande skulder	2 094	2 918	4 653	3 490
Övriga kortfristiga skulder	451	423	377	360
Summa eget kapital och skulder	25 484	22 497	18 170	16 122

¹⁾ År 2015 avser summerade resultat- och balansräkningar för de tre tidigare koncernerna Humlegården Holding I-III.

Nyckeltal

mkr	2018	2017	2016	2015 ¹⁾
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastigheter area, kvm	480 002	458 760	436 910	421 403
Fastigheter, antal	54	53	52	46
Fastigheter marknadsvärde, mkr	24 818	22 050	17 806	15 563
Uthyrningsgrad, %	94	94	93	92
Överskottsgrad, %	74	72	68	64
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	71	2 190	311	672
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	80	–	272
Investeringar i egna fastigheter, mkr	740	507	420	390
Finansrelaterade nyckeltal				
Genomsnittlig ränta, %	1,5	2,0	2,9	3,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,0	4,0	3,4	4,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	4,0	3,5	2,1	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	3,4	2,6	2,3
Belåningsgrad, %	34,3	38,3	43,3	48,2
Skuldkvot, ggr	9,8	11,3	12,2	–
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,8	1,0	1,1
Soliditet, %	54,1	50,4	44,8	42,0
Eget kapital, mkr	13 792	11 342	8 143	6 772
Avkastning på eget kapital, %	17,6	17,9	18,6	24,5
Avkastning på totalt kapital, %	11,7	11,8	11,8	14,2
Substansvärde, mkr	13 891	11 578	8 439	6 985
Substansvärde per aktie, kr	19 589	16 613	13 694	11 333
Förändring substansvärde per aktie, %	18	21	21	24
Övriga nyckeltal				
Medelantal anställda	88	85	84	80

¹⁾ År 2015 avser summerade resultat- och balansräkningar för de tre tidigare koncernerna Humlegården Holding I-III.

Härledning av alternativa 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

Driftöverskott och överskottsgrad	2018	2017
Hysesintäkter	1 216,5	1 055,8
Fastighetskostnader	-316,0	-299,5
Driftöverskott, mkr	900,5	756,3
Överskottsgrad, %	74	72

Substansvärde	2018	2017
Utgående eget kapital	13 792,3	11 342,3
Återläggning av derivatskuld	124,3	302,7
Uppskjuten skatt på derivatskuld	-25,6	-66,6
Substansvärde, mkr	13 891,0	11 578,4
Antal aktier	709 119	696 939
Substansvärde per aktie, kr	19 589	16 613

Finansiella risker

Belåningsgrad, %	2018	2017
Räntebärande skulder, mkr	8 806,2	8 579,1
Avdrag likvida medel, mkr	-295,5	-137,3
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr	8 510,7	8 441,8
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	24 817,9	22 050,1
Belåningsgrad, %	34,3	38,3

Räntetäckningsgrad, ggr	2018	2017
Förvaltningsresultat, mkr	685,8	493,7
Återläggning av räntekostnader, mkr	166,5	208,3
Justerat förvaltningsresultat, mkr	852,3	702,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	3,4

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 marknadshyra för outhyrda lokaler.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

Marknadsvärde fastigheter, mkr¹⁾

Det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av ett värderingsobjekt på en fri och öppen fastighetsmarknad mellan olika marknadsaktörer. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Nettouthyrning¹⁾

Kontrakterad årshyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad årshyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Projektfastighet¹⁾

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

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %¹⁾

Kontrakterad årshyra dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

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 halvårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt kapital från ägarna.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning. Vid halvårsboks slut 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, tomträttsavgälder, 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.

Skuldkvot, ggr

Genomsnittliga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med driftöverskott och central administration samt återläggning av avskrivningar. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

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, kr

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

Förändring substansvärde per aktie, %

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

¹⁾ Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Kontakt

Per Wange
Ekonomichef
08-678 92 77
per.wange@humlegarden.se

Mikael Andersson
Finanschef
08-678 92 19
mikael.andersson@humlegarden.se

Madeleine Castenvik Holt
Marknads- och kommunikationschef
08-678 92 35
madeleine.castenvik@humlegarden.se

Information till kapitalmarknaden

Humlegården publicerar regelbundet information på bolagets hemsida, www.humlegarden.se. Här offentliggörs pressmeddelanden och finansiella rapporter. Långivarpresentationer sker på regelbunden basis.

Kalender

Bolagsstämma 2019	2019-04-08
Halvårsrapport 2019	juli 2019
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Års- och hållbarhetsredovisning 2019	mars 2020

Producerad av Humlegården i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.



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

