



FöretagsParken

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

559075–5145

Kvartalsrapport – Q1 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----|
| Nyckeltal | 3 |
| VD har ordet | 4 |
| Väsentliga händelser under rapportperioden..... | 5 |
| Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut..... | 5 |
| Företagsparken i korthet..... | 5 |
| Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer..... | 6 |
| Finansiering | 6 |
| Förvaltningsfastigheter | 6 |
| Redovisningsprinciper..... | 7 |
| Koncernens resultaträkning | 8 |
| Koncernens rapport över totalresultat | 8 |
| Koncernens balansräkning | 9 |
| Rapport över förändring i koncernens eget kapital..... | 10 |
| Rapport över koncernens kassaflöde | 11 |
| Moderbolagets resultaträkning | 12 |
| Moderbolagets balansräkning | 13 |
| Transaktioner med närstående | 14 |
| Styrelsens intygande | 15 |
| Härledning nyckeltal | 17 |
| Kontakt..... | 18 |

Nyckeltal

| | 2024 Kv 1 | 2023 Kv 1 | 2023 Kv 1-4 | Rullande 12 mån |
|---|--------------|--------------|----------------|--------------------|
| Hysesintäkter, TSEK | 132 525 | 129 215 | 472 375 | 475 684 |
| Driftnetto, TSEK | 94 438 | 91 118 | 338 725 | 342 045 |
| Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK | 77 529 | 79 182 | 287 211 | 285 559 |
| Förvaltningsresultat efter finansiella poster, TSEK | 31 081 | 43 379 | 123 853 | 111 555 |
| Resultat före skatt, TSEK | 35 660 | -75 822 | -258 921 | -156 740 |
| Marknadsvärde fastigheterna, TSEK | 5 847 800 | 6 263 560 | 5 821 710 | E/T |
| Substansvärde, TSEK | 2 979 667 | 3 267 707 | 2 946 352 | E/T |
| Substansvärde (EPRA NAV), TSEK | 2 987 291 | 3 275 331 | 2 989 228 | E/T |
| Belåningsgrad, % | 48,1% | 47,5% | 47,8% | E/T |
| Soliditet, % | 47,0% | 47,2% | 46,6% | E/T |
| Överskottsgrad, % | 71,3% | 70,5% | 71,7% | 71,9% |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,71 | 2,32 | 1,85 | 1,72 |

JANUARI – MARS 2024

- Periodens hyresintäkter uppgår till 132,5 MSEK (129,2).
- Driftnetto uppgår till 94,4 MSEK (91,1)
- Förvaltningsresultatet före finansiella poster uppgår till 77,5 MSEK (79,2).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 5,7 MSEK (-112,8).
- Fastighetsvärdet per 31 mars 2024 uppgår till 5 838,5 MSEK (5 821,7).

Hyresintäkter

+2,6%

132,5 MSEK

Driftnetto

+3,6%

94,4 MSEK

Fastighetsvärde

5 848

MSEK

Fastigheter

264

st

VD har ordet



Historiskt hög uthyrningstakt!

Den egna förvaltningsorganisationen som kom på plats under slutet av 2023 har fått en flygande start och levererat både kostnadsbesparingar och ökade intäkter genom en historisk hög uthyrningstakt under kvartalet. Största delen av uthyrningarna kommer påverka resultatet under kommande kvartal. Det kommer att innebära en positiv utveckling av Bolagets intjäning både på kort och lite längre sikt. Det är glädjande att konstatera att våra befintliga hyresgästers verksamheter går bra. Konjunkturedgången har inte påverkat bolagets hyresgäster i så stor utsträckning som tidigare befarats och de fåtal konkurser och neddragningar som lett till tomma lokaler har Företagsparkens organisation till största delen kunnat hantera genom att hyra ut till nya hyresgäster. Vi upplever en relativt stark efterfrågan på våra lokaler. Under första kvartalet tecknades nya hyresavtal med ett hyresvärde uppgående till 21 miljoner kronor. Bolaget har en låg snitthyra per kvadratmeter och jobbar aktivt för att vid kontraktsslut omförhandla hyresnivån. För hyresavtal som omförhandlats under kvartalet ökade hyresnivån i snitt med 18%.

Vi kan konstatera att styrräntan har nått sin topp, i och med Riksbankens senaste räntebeslut, och marknaden förväntar sig fortsatta räntesänkningar under året. Trots det höga ränteläget har Företagsparken fortsatt starka kassaflöden på grund av de högavkastande fastigheter som bolaget äger. Sänkta räntor och en god leverans i det operativa arbetet kommer innebära förbättringar av Företagsparkens nyckeltal så som exempelvis driftnetto, överskottsgrad och räntetäckningsgrad. Hyresintäkterna ökade till 132,5 Mkr (129,2) och förvaltningsresultatet uppgick till 77,5 Mkr (79,1). Hyrestillväxten får anses vara stark med beaktning av förra årets strategiska avyttringar. Värdeförändringar efter genomförda investeringar uppgår till 5,7 Mkr (-112,8). I takt med att styrräntorna sjunker, inflationen faller och aktiviteten på transaktionsmarknaden ökar bör vi åter se stigande fastighetsvärden.

Företagsparken har en relativt kort bindningstid på sina lån, och ledningen lägger mycket tid på att säkerställa den långsiktiga finansieringen av Bolaget. För att säkerställa Bolagets långsiktiga finansiering har Bolaget inlett ett skriftligt förfarande avseende Bolagets utestående obligation med ambitionen att sänka villkoret som är hänförlig till bolagets räntetäckningsgrad från 1,75 till 1,5 som är mer marknadsanpassat med hänsyn till dagens högre marknadsräntor. Vid publicering av denna rapport har 38% av obligationsinvesteringarna accepterat föreslagna nya villkor. Bolaget har en god dialog med befintliga kreditinstitut och avser under året att öka durationen i befintlig lånportfölj.

Med hopp om att det värsta i konjunkturen avseende räntehöjningar och nedgångar i ekonomin nu är bakom oss och med en stark organisation som levererar fantastiska resultat ser jag med tillförsikt fram emot resten av året och vad vi kan åstadkomma under de följande kvartalen.

Erik Hamrin,
Verkställande Direktör, Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Väsentliga händelser under rapportperioden

Fastighetsbeståndet

- Företagsparken har tecknat ett nytt 5-årigt triple-net hyresavtal om 1 460 kvadratmeter, omfattande lager- och kontorsutrymmen, i fastigheten Lomma 31:35 i Lomma kommun.
- Företagsparken har förvärvat återstående del av det innehav utan bestämmande inflytande som fanns inom koncernen per 31 december 2023. Förvärvet skedde till substansvärde och avsåg minoritetsinnehavet i dotterbolagen Abamco Norefast Holding AB, 559369-4442 samt Abamco Fastigheter Umeå AB, 559316-1358.

Finansiering

- Den 16 februari meddelade Aktiebolaget Fastator (publ), org nr. 556678-6645, som äger 25,04% av röster och kapital i Företagsparken att man inte uppfyller vissa finansiella kovenanter i samband med publicering av bokslutskommunikén för 2023. Fastator meddelade att den finansiella soliditetskovenanten för moderbolaget (uttryckt som ration mellan totalt eget kapital och totala tillgångar) per 31 december 2023 förväntas uppgå till cirka 33 procent. Den 26 februari 2024 publicerade Fastator bokslutskommunikén och den konsoliderade soliditeten uppgick till 24,4%. Företagsparken har upptagit säkerställda lån om cirka 964,9 MSEK där Fastator har borgensåtaganden. Borgensåtagandet innebär att Fastators konsoliderade soliditet inte får understiga 30%. En uppsägningsgrund avseende säkerställda lån om cirka 1 744,5 MSEK inträffade i samband med att denna information kom marknaden och Företagsparken till kännedom. Beloppet 1 744,5 MSEK inkluderar samtliga finansiella skulder där borgenärer har rätt att omedelbart säga upp låneavtal i samband med att uppsägningsgrunden inträffat (s.k. "cross-default").

Företagsparkens styrelse och företagsledning inledde i samband med denna information förhandling med berörda långivare om en långsiktig lösning till den inträffade uppsägningsgrunden. Inga åtgärder har vidtagits mot bolaget fram till publicering av denna kvartalsrapport. Bolaget har fått besked från berörda finansiärer att kreditkommittéerna har eftergett brott mot finansieringsvillkoren. Avtal avseende detta förväntas komma på plats efter publicering av denna rapport.

- Den 22 maj 2024 initierades ett skriftligt förfarande under det utestående obligationslånet 2022/2025 med ISIN SE001713244 med anledning av ett anteciperat brott mot den finansiella kovenanten räntetäckningsgrad under Obligationsvillkoren per testdagen den 31 mars 2024. I det skriftliga förfarandet efterfrågar bolaget obligationsinnehavarnas godkännande att efterge kravet att uppfylla den finansiella kovenanten räntetäckningsgrad för perioden till och med den 31 mars 2024 samt att ändra Obligationsvillkoren på så sätt att räntetäckningsgraden ändras från 1,75:1,00 till 1,50:1,00

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

Fastighetsbeståndet

- Nytt hyresavtal har tecknats med hyresgästen CTS Nordics i Uddevalla om 3 590 kvm. Hyresavtalet löper till och med 2029. CTS Nordics är specialiserade på datacenter i Norden.
- Tidigare vakant yta om 4 000 kvm har hyrts ut under ett långt hyresavtal i Ängelholm. Kontraktets totala hyresvärde uppgår till cirka 15,0 MSEK och bidrar till en betydande minskning av vakansgrader i portföljen och stärker intjäningen för fastighetsbeståndet i Ängelholm.
- Hyresavtal har tecknats med hyresgästen Rydbergs chark i fastigheten Kuröd 4:42. Hyresavtalet löper i 3 år med ett årligt hyresvärde om 6 MSEK.
- Sex livsmedelsfastigheter i Värmland med ett underliggande fastighetsvärde om 87,5 MSEK har avyttrats till Cibus Nordic real Estate AB. Fem av fastigheterna tillträdde av köparen den 28 maj 2024 och den återstående fastigheten planeras att tillträdes under juli månad.

Finansiering

- Företagsledningen och styrelsen har aktivt arbetat för att säkerställa en god och långsiktig finansiering. Förhandling pågår med flertalet kreditinstitut och finansiärer om att refinansiera och förlänga de utestående skulderna.

Företagsparken i korthet

Företagsparken är en tillväxtorienterad fastighetskoncern som förvärvar, förädlar och förvaltar högavkastande fastigheter och markområden i stadsnära företagsparker. Vi bidrar till en välmående och lokal industri som i sin tur genererar arbetstillfällen och ökar välfärden i hela Sverige.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

En av Företagsparkens risker är hyresgästernas förmåga att betala hyran. Det påverkar koncernens förmåga att bära taxebundna kostnader och andra fasta och löpande driftskostnader. Koncernen har per 31 mars 2024 en intjäningsförmåga enligt nedan tabell, belopp presenteras i MSEK.

| INTJÄNINGSFÖRMÅGA | |
|-------------------|------------|
| Hysesintäkter | 491 |
| Driftskostnader | -111 |
| Driftnetto | 380 |

Företagsparken har ett nära samarbete med sina hyresgäster för att löpande minimera risken för vakanser och säkerställa hyresgästernas betalningsförmåga. Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

Utöver ovanstående risker och osäkerhetsfaktorer har kriget i Europa, stigande inflation och räntenivåer ökat osäkerheten på den svenska marknaden. Ledningen följer utvecklingen noggrant och vidtar åtgärder om riskexponeringen anses bli för påfallande.

Finansiering

Att äga och förvalta fastigheter är kapitalintensivt, varför koncernens tillgång till kapital samt kassaflöde till räntekostnader också utgör en risk. Koncernen har en snittränta om 6,50 % (5,19) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 28,84 % (48,01) räntesäkrad. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna. Nedan presenteras koncernens räntebindning samt kapitalbindning. Kapitalbindning presenteras som ett volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för lån och obligationer. Notera att nedan tabell avseende kapitalbindning skiljer sig från redovisat värde i koncernen och moderbolagets balansräkning. Detta beror på att nedan tabell visar återstående volymvägt kapitalbindning utifrån låneavtal. I koncernen och moderbolagets balansräkning har lån där kovenantvillkor inte uppfyllts per balansdagen klassificerats som kortfristiga i sin helhet.

| RÄNTEBINDNING | | |
|---------------|--------------|--------------|
| Period (år) | Volym (MSEK) | Andel |
| < 1 | 2 533 | 85 % |
| 1 - 2 | 330 | 11 % |
| 2 - 3 | - | - % |
| 3 - 4 | 113 | 4 % |
| 4 - 5 | - | - % |
| >5 | - | - % |
| Summa | 2 976 | 100 % |

| KAPITALBINDNING | | |
|-----------------|--------------|-------------|
| Period (år) | Volym (MSEK) | Andel |
| < 1 | 1 576 | 53 % |
| 1 - 2 | 1 116 | 37 % |
| 2 - 3 | - | - % |
| 3 - 4 | 74 | 3 % |
| 4 - 5 | - | - % |
| >5 | 210 | 7 % |
| Summa | 2 976 | 100% |

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. En majoritet av fastigheterna värderas av en extern och oberoende part varje kvartal och baseras på fastigheternas kassaflöde samt avkastningskrav. En sänkning av marknadsvärdet får negativ påverkan på resultatet då koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Lägre verkligt värde kan komma av makroekonomiska orsaker i form av högre räntor och lågkonjunktur samt fastighetsspecifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Företagsparken redovisar samtliga fastigheter enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Initialt redovisas dessa till anskaffningsvärdet inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala värderingen redovisas dessa till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Koncernens resultaträkning

| | 2024 | 2023 | 2023 | Rullande |
|--|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| TSEK | Kv 1 | Kv 1 | Kv 1-4 | 12 mån |
| Hysesintäkter 1) | 132 525 | 129 215 | 472 375 | 475 684 |
| Övriga intäkter | 4 100 | 4 549 | 8 895 | 8 446 |
| Summa rörelsens intäkter | 136 625 | 133 764 | 481 270 | 484 131 |
| Fastighetskostnader | -42 187 | -42 646 | -142 545 | -142 086 |
| Driftnetto | 94 438 | 91 118 | 338 725 | 342 045 |
| Central administration | -16 909 | -11 936 | -51 513 | -56 487 |
| Förvaltningsresultat före finansiella poster | 77 529 | 79 182 | 287 211 | 285 559 |
| Räntenetto | -45 537 | -34 065 | -155 161 | -166 633 |
| Övriga finansiella kostnader | -910 | -1 738 | -8 198 | -7 370 |
| Förvaltningsresultat efter finansiella poster | 31 081 | 43 379 | 123 853 | 111 555 |
| Värdeförändring på räntederivat | -1 134 | -6 379 | -34 173 | -28 928 |
| Värdeförändring fastigheter | 5 713 | -112 822 | -348 601 | -239 367 |
| Resultat före skatt | 35 660 | -75 822 | -258 921 | -156 740 |
| Inkomstskatt | -9 087 | 18 390 | -11 914 | -37 475 |
| Periodens resultat | 26 574 | -57 431 | -270 835 | -194 215 |
| Resultat hänförlig till: | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 26 574 | -57 414 | -270 835 | -194 232 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | -17 | -437 | -420 |
| Summa | 26 574 | -57 431 | -271 273 | -194 652 |

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 22,2 MSEK (19,1) för perioden Kv. 1 2024.

Koncernens rapport över totalresultat

| | 2024 | 2023 | 2023 | Rullande |
|---|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| TSEK | Kv 1 | Kv 1 | Kv 1-4 | 12 mån |
| Periodens resultat | 26 574 | -57 431 | -271 273 | -194 652 |
| Övrigt totalresultat | - | 3 075 | -4 119 | -7 194 |
| Summa totalresultat | 26 574 | -54 357 | -275 392 | -201 846 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 26 574 | -54 357 | -274 955 | -201 409 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | -17 | -437 | -420 |
| Summa totalresultat | 26 574 | -54 374 | -275 392 | -201 829 |

Koncernens balansräkning

| TSEK | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2023-12-31 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 5 847 800 | 6 263 560 | 5 821 710 |
| Leasingtillgångar | 12 410 | 8 688 | 12 410 |
| Inventarier | 1 132 | 2 166 | 976 |
| Pågående projekt | 78 | 409 | 1 452 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 5 861 420 | 6 274 824 | 5 836 548 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga finansiella fordringar | 36 414 | 78 084 | 37 609 |
| Summa finansiella tillgångar | 36 414 | 78 084 | 37 609 |
| Kortfristiga fordringar | 91 742 | 124 798 | 66 616 |
| Likvida medel | 122 122 | 220 065 | 169 406 |
| Summa omsättningstillgångar | 213 864 | 344 863 | 236 021 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 6 111 698 | 6 697 771 | 6 110 178 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Aktiekapital | 4 467 | 4 467 | 4 467 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 2 873 553 | 2 873 553 | 2 873 553 |
| Omräkningsreserver | - | 7 597 | - |
| Balanserad vinst | -6 846 | 276 946 | -32 968 |
| Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 2 871 175 | 3 162 563 | 2 845 052 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | 24 667 | 24 247 |
| Summa eget kapital | 2 871 175 | 3 187 230 | 2 869 299 |
| Uppskjutna skatteskulder | 108 493 | 105 144 | 101 300 |
| Långfristig leasingskuld | 12 410 | 8 688 | 12 410 |
| Skulder till kreditinstitut | 328 309 | 2 319 546 | 309 346 |
| Obligationslån | - | 492 118 | 438 212 |
| Övriga långfristiga skulder | - | 14 711 | - |
| Övriga ej räntebärande skulder | 1 419 | 18 917 | 1 401 |
| Summa långfristiga skulder | 450 630 | 2 959 124 | 862 670 |
| Räntebärande skulder | 2 598 692 | 380 358 | 2 196 888 |
| Ej räntebärande skulder | 191 201 | 171 059 | 181 322 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 789 892 | 551 416 | 2 378 209 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 6 111 697 | 4 822 757 | 6 110 178 |

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräkningsreserver | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|--------------------|------------------------|---|-------------------------------------|--------------------|
| Ingående balans 1 januari 2023 | 4 467 | 2 882 724 | 4 523 | 334 360 | 3 226 073 | 24 685 | 3 250 758 |
| Periodens resultat | - | - | 3 075 | -57 414 | -54 339 | -17 | -54 356 |
| Övrigt totalresultat för året | - | - | - | - | - | - | - |
| Summa totalresultat | - | - | 3 075 | -57 414 | -54 339 | -17 | -54 356 |
| Återköp av teckningsoptioner | - | -9 171 | - | - | -9 171 | - | -9 171 |
| Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital | - | -9 171 | - | - | -9 171 | - | -9 171 |
| Utgående balans 31 mars 2023 | 4 467 | 2 873 553 | 7 597 | 276 946 | 3 162 563 | 24 667 | 3 187 230 |
| Utdelning | - | - | - | -96 491 | -96 491 | - | -96 491 |
| Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital | - | - | - | -96 491 | -96 491 | - | -96 491 |
| Återföring av ackumulerade valutareserver | - | - | -404 | - | -404 | - | -404 |
| Periodens resultat | - | - | -7 193 | -213 421 | -220 614 | -420 | -221 035 |
| Summa totalresultat | - | - | -7 597 | -213 421 | -221 018 | -420 | -221 439 |
| Utgående balans 31 december 2023 | 4 467 | 2 873 553 | - | -32 967 | 2 845 053 | 24 246 | 2 869 300 |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - | -453 | -453 | -24 246 | -24 699 |
| Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital | - | - | - | -453 | -453 | -24 246 | -24 699 |
| Periodens resultat | - | - | - | 26 574 | 26 574 | - | 26 574 |
| Summa totalresultat | - | - | - | 26 574 | 26 574 | - | 26 574 |
| Utgående balans 31 mars 2024 | 4 467 | 2 873 553 | - | -6 846 | 2 871 175 | - | 2 871 174 |

Rapport över koncernens kassaflöde

| | 2024 | 2023 | 2023 | Rullande |
|---|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | Kv 1 | Kv 1 | Kv 1-4 | 12 mån |
| Kassaflöde från rörelsen | | | | |
| Förvaltningsresultat | 77 529 | 79 182 | 287 211 | 285 559 |
| Avskrivningar | 433 | 76 | 433 | 791 |
| Ej likviditetspåverkan poster | -375 | - | - | -375 |
| Erhållen ränta | 199 | 3 990 | 4 313 | 522 |
| Betald ränta | -48 168 | -42 952 | -164 955 | -170 172 |
| Betalda inkomstskatter | -11 826 | -7 421 | -28 745 | -33 151 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 17 792 | 32 875 | 98 257 | 83 174 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | -29 670 | -16 766 | 44 024 | 31 120 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | 22 505 | -10 921 | -59 051 | -25 625 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 10 627 | 5 188 | 83 230 | 88 669 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | | |
| Investeringar i fastigheter | -25 212 | -14 159 | -112 689 | -123 743 |
| Avyttring av fastigheter | 5 375 | 4 099 | 300 647 | 301 924 |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande | -26 704 | - | - | -26 704 |
| Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | - | -24 930 | -29 474 | -4 544 |
| Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar | - | - | 16 750 | 16 750 |
| Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar | 4 998 | -9 940 | -4 998 | 9 940 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -41 543 | -44 929 | 170 236 | 173 622 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | | |
| Upptagna lån | - | 26 356 | 29 512 | 3 156 |
| Amortering av lån | -16 367 | -43 993 | -294 524 | -266 899 |
| Nyemission | - | - | - | - |
| Emissionskostnader | - | - | - | - |
| Teckningsoptioner | - | -9 170 | -9 171 | -1 |
| Återköp av teckningsoptioner | - | - | - | - |
| Utdelning | - | - | -96 491 | -96 491 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -16 367 | -26 807 | -370 673 | -360 234 |
| Minskning/ökning av likvida medel | | | | |
| Periodens kassaflöde | -47 284 | -66 548 | -117 207 | -97 943 |
| Likvida medel vid periodens början | 169 406 | 286 613 | 286 613 | 220 065 |
| Likvida medel vid periodens slut | 122 122 | 220 065 | 169 406 | 122 122 |

Moderbolagets resultaträkning

| | 2024 | 2023 | 2023 | Rullande |
|---|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| TSEK | Kv 1 | Kv 1 | Kv 1-4 | 12 mån |
| Nettoomsättning | 10 752 | - | 4 732 | 15 483 |
| Övriga rörelseintäkter | - | - | - | - |
| Summa intäkter | 10 752 | - | 4 732 | 15 483 |
| Kostnader för ersättning till anställda | -8 878 | -1 512 | -9 233 | -16 600 |
| Övriga rörelsekostnader | -6 666 | -3 557 | -14 365 | -17 474 |
| Rörelseresultat | -4 792 | -5 068 | -18 867 | -18 590 |
| Resultat från dotterbolag | -54 | - | -114 726 | -114 780 |
| Resultat från intressebolag | - | - | -117 | -117 |
| Finansiella poster | 19 878 | 20 195 | 83 053 | 82 736 |
| Resultat efter finansiella poster | 15 032 | 15 126 | -50 657 | -50 752 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | 21 370 | 21 370 |
| Resultat före skatt | 15 032 | 15 126 | -29 288 | -29 382 |
| Skatt | 186 | -102 | -128 | 159 |
| Periodens resultat | 15 217 | 15 025 | -29 416 | -29 223 |
| Moderbolagets rapport över totalresultat | 2024 | 2023 | 2023 | Rullande |
| TSEK | Kv 1 | Kv 1 | Kv1-Kv 4 | 12 mån |
| Periodens resultat | 15 217 | 15 025 | -29 416 | -29 223 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Summa totalresultat | 15 217 | 15 025 | -29 416 | -29 223 |

Moderbolagets balansräkning

| TSEK | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2023-12-31 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Maskiner och inventarier | 214 | - | 225 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 214 | - | 225 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i dotterbolag | 1 111 787 | 1 225 207 | 1 146 534 |
| Andelar i intressebolag | - | 117 | - |
| Fordringar hos koncernföretag | 2 583 466 | 2 624 185 | 2 589 466 |
| Fordringar på intresseföretag | 26 853 | 87 353 | 26 853 |
| Övriga långfristiga fordringar | 508 | 13 354 | 1 404 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 3 722 614 | 3 950 216 | 3 764 257 |
| Kortfristiga fordringar | 391 335 | 311 839 | 288 521 |
| Likvida medel | 23 594 | 31 712 | 18 750 |
| Summa omsättningstillgångar | 414 929 | 343 551 | 307 270 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 4 137 756 | 4 293 767 | 4 071 752 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 4 467 | 4 467 | 4 467 |
| Summa bundet eget kapital | 4 467 | 4 467 | 4 467 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -107 747 | 74 757 | -21 734 |
| Överkursfond | 2 745 134 | 2 745 134 | 2 745 134 |
| Årets resultat | 15 217 | 15 025 | -29 416 |
| Summa eget kapital | 2 657 072 | 2 839 382 | 2 698 451 |
| Skulder till kreditinstitut | - | 466 422 | - |
| Obligationslån | - | 492 118 | 438 212 |
| Skulder till koncernbolag | 174 892 | 135 541 | 174 892 |
| Övriga ej räntebärande skulder | -152 | 32 254 | 34 |
| Summa långfristiga skulder | 174 740 | 1 126 335 | 613 138 |
| Räntebärande skulder | 1 251 951 | 317 696 | 716 038 |
| Ej räntebärande skulder | 53 993 | 10 354 | 44 125 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 305 944 | 328 049 | 760 163 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 4 137 756 | 4 293 767 | 4 071 752 |

Transaktioner med närstående

Löpande transaktioner

Företagsparken förvärvar och säljer ett antal olika tjänster till närstående parter. Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

| Köpare | Säljare | 2024 Kv1 (MSEK) | 2023 Kv1 (MSEK) | Typ av transaktion | Grund till närstående- relation |
|--|--|--------------------|--------------------|--|--|
| Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern | NPM Group AB | 4,2 | 10,5 | NPM Group utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding. | NPM Group AB ägs till 55,5 % ägt av AB Fastator (publ). Aktiebolaget Fastator (publ) äger 25,04% av Företagsparken Norden Holding AB (publ) och utövar således betydande inflytande på Företagsparken. |
| Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern | Aktiebolaget Fastator (publ) | - | 1,2 | Aktiebolag Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling och transaktions-tjänster till Företagsparken Norden Holding AB (publ) och dotterbolag inom koncernen. | Aktiebolaget Fastator (publ) äger 25,04% av Företagsparken Norden Holding AB (publ) och utövar således betydande inflytande på Företagsparken. |
| Aktiebolaget Fastator (publ) | Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern | 1,4 | - | Företagsparken Norden Holding AB (publ) tillhandahåller ekonomisk förvaltning till Aktiebolaget Fastator (publ) och bolagets dotterbolag inom koncernen. | Aktiebolaget Fastator (publ) äger 25,04% av Företagsparken Norden Holding AB (publ) och utövar således betydande inflytande på Företagsparken. |
| Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern | Priority Strategy Stockholm-New York AB | - | 0,01 | Priority utför kommunikationstjänster till intressebolaget Företagsparken Norden Holding AB (publ). | Styrelseledamot och tidigare Tf. VD i Aktiebolaget Fastator AB (publ) har ett betydande inflytande i Priority Strategy Stockholm-New York AB. |

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 31 maj 2024
Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Leif Östling
Styrelseordförande

Tom Eriksson
Styrelseledamot

Robin Ladow
Styrelseledamot

Björn Rosengren
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Erik Hamrin
VD

Allmän information

Företagsparken Norden Holding AB (publ), org.nr 559075-5145, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Linnégatan 2, 114 47 Stockholm. Bolaget är ett moderbolag i en koncern med verksamhet som omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

Företagsparken presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Företagsparken anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS.

Driftnetto

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader.

Förvaltningsresultat

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader samt övriga externa kostnader samt exklusive finansiella poster.

Substansvärde (EPRA NAV), TSEK

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare samt uppskjuten skatteskuld och återläggning av räntederivat enligt balansräkningen.

Företagsparken betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Företagsparken förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Företagsparkens fall, uppskjuten skatteskuld.

Substansvärde per aktie, SEK

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare samt uppskjuten skatteskuld dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive aktieägarlån dividerat med totala tillgångar. Soliditet betraktar Företagsparkens som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital.

Belåningsgrad, %

Säkerställd skuld i relation till fastighetsvärde.

Överskottsgrad, %

Hysesintäkter i relation till driftnetto.

Intjäningsförmåga

Avser intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres- eller vakansförändring. Resultaträkningen påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per balansdagen samt bedömda fastighetskostnader under ett normalår.

Härledning nyckeltal

| | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2023-12-31 | R12 mån |
|---|------------------|------------------|------------------|-------------|
| Långsiktigt substansvärde | | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK | 2 871 175 | 3 162 563 | 2 845 167 | E/T |
| Derivat enligt balansräkningen | 108 493 | 105 144 | 8 757 | E/T |
| Uppskjuten skatt, TSEK | 7 624 | 7 624 | 101 300 | E/T |
| Långsiktigt substansvärde, TSEK | 2 987 291 | 3 275 331 | 2 955 225 | E/T |
| Långsiktigt Substansvärde per aktie | | | | |
| Antal aktier, ST | 89 343 431 | 89 343 431 | 89 343 431 | E/T |
| Långsiktigt substansvärde, TSEK | 2 987 291 | 3 275 331 | 2 955 225 | E/T |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK | 33,44 | 36,66 | 33,1 | E/T |
| Belåningsgrad, % | | | | |
| Räntebärande skulder | 2 939 411 | 3 200 711 | 2 956 856 | E/T |
| Likvida medel | -122 122 | -220 065 | -169 406 | E/T |
| Förvaltningsfastigheter | 5 847 800 | 6 263 560 | 5 821 710 | E/T |
| Leasingtillgångar | 12 410 | 8 688 | 12 410 | E/T |
| Belåningsgrad, % | 48,1% | 47,5% | 47,8% | E/T |
| Soliditet, % | | | | |
| Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK | 2 871 175 | 3 162 563 | 2 845 052 | E/T |
| Balansomslutning, TSEK | 6 111 698 | 6 697 771 | 6 110 178 | E/T |
| Soliditet, % | 47,0% | 47,2% | 46,6% | E/T |
| Räntetäckninggrad, ggr | | | | |
| Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK | 77 529 | 79 182 | 287 211 | 285 559 |
| Avskrivningar | 224 | 76 | 433 | 224 |
| Räntenetto, TSEK | 45 537 | 34 065 | 155 161 | 166 633 |
| Räntetäckninggrad, ggr | 1,71 | 2,33 | 1,85 | 1,72 |

Övriga nyckeltal

| | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2023-12-31 | R12 mån |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Överskottsgrad | | | | |
| Hysesintäkter, TSEK | 132 525 | 129 215 | 345 028 | 475 684 |
| Driftnetto, TSEK | 94 438 | 91 118 | 230 839 | 342 045 |
| Överskottsgrad, % | 71,3% | 70,5% | 66,9% | 71,9% |

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Företagsparken Norden Holding AB (publ) revisorer. Företagsparken Norden Holding AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 31 maj 2024.

Kontakt

Erik Hamrin, VD

erik.hamrin@foretagsparken.se

+46 (0) 73 349 66 19

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm