



FöretagsParken

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

559075–5145

Kvartalsrapport – Q1 2025

Innehållsförteckning

Nyckeltal	3
Väsentliga händelser under rapportperioden	4
Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut	4
Företagsparken i korthet	5
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	5
Redovisningsprinciper	6
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens rapport över totalresultat	7
Koncernens balansräkning	8
Rapport över förändring i koncernens eget kapital	9
Rapport över koncernens kassaflöde	10
Moderbolagets resultaträkning	11
Moderbolagets rapport över totalresultat	11
Moderbolagets balansräkning	12
Transaktioner med närstående	13
Styrelsens intygande	14
Allmän information	15
Härledning nyckeltal	16
Finansiell rapportering	18
Kontakt	18

Nyckeltal

	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter, TSEK	125 599	132 525	496 111	489 185
Driftnetto, TSEK	84 977	94 438	366 634	357 173
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	69 264	77 529	312 782	304 517
Förvaltningsresultat efter finansiella poster, TSEK	11 851	31 082	108 529	89 298
Resultat före skatt, TSEK	29 104	35 661	200 511	193 954
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	5 952 305	5 847 800	5 929 235	E/T
Långsiktigt substansvärde, TSEK	4 307 263	2 972 043	3 116 311	E/T
Belåningsgrad, %	25,7	46,7	46,8	E/T
Soliditet, %	56,4	47,0	48,3	E/T
Överskottsgrad, %	67,7	71,3	73,9	73,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,46	1,70	1,68	1,61

Januari – mars 2025

- Periodens hyresintäkter uppgår till 125,6 MSEK (132,5 MSEK).
- Hyresintäkterna i jämförbart bestånd, exklusive engångsposter, för helåret 2024 uppgick till 478,3 MSEK (453,9 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 5%. Hyresintäkterna för kvartal 1 2025 i jämförbart bestånd, exklusive engångsposter, uppgår till 124,5 MSEK (121,8 MSEK), en ökning med 2,2% i jämförelse med kvartal 1 2024.
- Driftnetto uppgår till 85,0 MSEK (94,4 MSEK).
- Förvaltningsresultatet före finansiella poster uppgår till 69,3 MSEK (77,5 MSEK).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 17,6 MSEK (5,7 MSEK).
- Fastighetsvärdet per 31 mars 2025 uppgår till 5 952,3 MSEK (5 847,8 MSEK), en ökning med MSEK 104,5 trots avyttringar av fastigheter värderade till MSEK 128.8.

Väsentliga händelser under rapportperioden

Finansiering

- Den 27 mars 2025 har Bain Capital investerat 150 MEUR i Företagsparken för att möjliggöra förvärv av nya fastigheter och expansion av den befintliga portföljen. I samband med transaktionen har Bain Capital förvärvat 15,9 % av bolagets befintliga aktier. Bain Capital är en global private equity-aktör med verksamhet inom flera tillgångsslag och ett förvaltad kapital om cirka 185 miljarder USD.

Efter genomförd transaktion har bolaget och koncernen omförhandlat finansiering hos Swedbank (1 155 MSEK) och Nordea (816 MSEK) och förlängt faciliteterna till och med augusti 2025. Förlängning innebär att cirka 70 % av utestående har förlängts med cirka fem månader. Bolaget arbetar fortsatt intensivt för att säkra bolagets långsiktiga finansiering då cirka 99 % av koncernens finansiering förfaller inom ett år vid undertecknande av denna kvartalsrapport.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

Finansiering

- Den 9 april 2025 initierade Företagsparken Norden Holding AB (publ) ett skriftligt förfarande ("det Skriftliga Förfarandet") avseende bolagets utestående obligationslån 2022/2025 med ISIN SE0017132442 ("Obligationerna") i syfte att begära en förlängning av löptiden ("Förlängningen") med åtta månader, till den 9 januari 2026, samt att införa begränsningar avseende utdelningar och andra värdeöverföringar till aktieägarna (tillsammans med Förlängningen, "Ändringarna").

Efter återkoppling från större obligationsinnehavare har Bolaget uppdaterat sitt förslag i det Skriftliga Förfarandet. Utöver Ändringarna föreslås även vissa tillägg ("Tilläggsändringarna"), vilka omfattar en höjning av räntemarginalen för Obligationerna från 6,0 till 7,5 procentenheter från och med den 9 maj 2025, samt en sänkning av nettobelåningsgraden i maintenance test från 70 till 45 procent.

Den 30 april offentliggjordes att det Skriftliga Förfarandet avslutats framgångsrikt då ett tillräckligt antal röster erhöles för att bilda kvorum då cirka 94 procent av justerade nominella beloppet för vilket obligationsinnehavarna röstade, röstade för ändringarna.

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

Finansiering

Räntebindning

Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	2 788	99 %
1 - 2	4	0 %
2 - 3	-	- %
3 - 4	-	- %
4 - 5	-	- %
>5	23	1 %
Summa	2 815	100 %

Kapitalbindning

Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	2 426	86 %
1 - 2	16	1 %
2 - 3	123	4 %
3 - 4	-	- %
4 - 5	34	1 %
>5	217	8 %
Summa	2 815	100%

Intjäning

Intjäningsförmåga

Hysesintäkter	493
Driftskostnader	-112
Driftnetto	380

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. Fastigheterna värderas delvis av en extern och oberoende part samt delvis internt. Värdering sker 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.

Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas i en 10–20 årig kassaflödesmodell. Värdet beräknas som nuvärdet av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylperioden om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesperioden. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt, så kallad ortsprismetod. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet.

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 redovisas löpande i resultaträkningen i den period de uppstår.

Koncernens resultaträkning

TSEK	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter ¹⁾	125 599	132 525	496 111	489 185
Övriga intäkter	927	4 100	9 244	6 071
Summa rörelsens intäkter	126 526	136 625	505 355	495 256
Fastighetskostnader	-41 549	-42 187	-138 721	-138 083
Driftnetto	84 977	94 438	366 634	357 173
Central administration	-15 713	-16 909	-53 852	-52 656
Förvaltningsresultat före finansiella poster	69 264	77 529	312 782	304 517
Räntenetto	-47 526	-45 537	-186 729	-188 718
Övriga finansiella kostnader	-9 887	-910	-17 524	-26 501
Förvaltningsresultat efter finansiella poster	11 851	31 082	108 529	89 298
Värdeförändring på räntederivat	-384	-1 134	-13 011	-12 261
Resultat från intresseföretag	-	-	-1 520	-1 520
Värdeförändring fastigheter	17 637	5 713	106 513	118 437
Resultat före skatt	29 104	35 661	200 511	193 954
Inkomstskatt	-7 091	-9 087	-84 974	-82 978
Periodens resultat	22 013	26 574	115 537	110 976
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	22 013	26 574	115 537	110 976
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Periodens resultat	22 013	26 574	115 537	110 976
Resultat per aktie				
Resultat per aktie för utspädning, SEK	0,25	0,30	1,29	1,24
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,24	0,30	1,29	1,24

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 16,5 MSEK (22,2) för perioden Kv. 1 2025.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	22 013	26 574	115 537	110 976
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	22 013	26 574	115 537	110 976
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	22 013	26 574	115 537	110 976
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa totalresultat	22 013	26 574	115 537	110 976

Koncernens balansräkning

TSEK	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 952 305	5 847 800	5 929 235
Leasingtillgångar	27 921	12 410	16 065
Inventarier	1 658	1 132	1 243
Pågående projekt	-	78	-
Summa materiella anläggningstillgångar	5 981 884	5 861 420	5 946 543
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga finansiella fordringar	8 522	36 414	8 521
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 522	36 414	8 521
Kortfristiga fordringar	90 735	91 742	70 611
Likvida medel	1 278 109	122 122	100 803
Summa omsättningstillgångar	1 368 844	213 864	171 415
SUMMA TILLGÅNGAR	7 359 250	6 111 698	6 126 479
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	4 467	4 467	4 467
Övrigt tillskjutet kapital	4 040 314	2 873 553	2 873 553
Omräkningsreserver	-	-	-
Balanserad vinst	104 244	-6 846	82 231
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 149 025	2 871 174	2 960 251
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa eget kapital	4 149 025	2 871 174	2 960 251
Uppskjutna skatteskulder	166 058	108 493	160 327
Långfristig leasingskuld	23 317	12 410	14 658
Skulder till kreditinstitut	340 809	328 309	345 894
Obligationslån	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	795	-	4 373
Övriga ej räntebärande skulder	2 658	1 419	2 700
Summa långfristiga skulder	533 637	450 631	527 951
Räntebärande skulder	2 449 588	2 598 692	2 484 125
Ej räntebärande skulder	227 000	191 202	154 151
Summa kortfristiga skulder	2 676 588	2 789 892	2 638 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 359 250	6 111 698	6 126 479

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderföreta- gets aktieägare	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2024	4 467	2 873 553	-	-32 853	2 845 167	24 247	2 869 414
Förvärv av innehav utan bestäm- mande inflytande	-	-	-	-453	-453	-24 247	-24 700
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-453	-453	-24 247	-24 700
Periodens resultat	-	-	-	26 574	26 574	-	26 574
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-	26 574	26 574	-	26 574
Utgående balans 31 mars 2024	4 467	2 873 553	-	-6 846	2 871 174	-	2 871 174
Periodens resultat	-	-	-	88 963	88 963	-	88 963
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-	88 963	88 963	-	88 963
Utgående balans 31 december 2024	4 467	2 873 553	-	82 231	2 960 251	-	2 960 251
Nyemission	0	1 230 316	-	-	1 230 316	-	1 230 316
Emissionskostnader	-	-80 045	-	-	-80 045	-	-80 045
Skatt emissionskostnader	-	16 489	-	-	16 489	-	16 489
Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital	0	1 166 760	-	-	1 166 760	-	1 166 760
Periodens resultat	-	-	-	22 013	22 013	-	22 013
Summa totalresultat	-	-	-	22 013	22 013	-	22 013
Utgående balans 31 mars 2025	4 467	4 040 314	-	104 244	4 149 025	-	4 149 025

Rapport över koncernens kassaflöde

TSEK	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Kassaflöde från rörelsen				
Förvaltningsresultat	69 264	77 529	312 782	304 517
Avskrivningar	1 633	433	1 784	2 984
Ej likviditetspåverkande poster	-	-375	8 399	8 774
Erhållen ränta	90	199	4 333	4 224
Betald ränta	-54 717	-48 168	-193 325	-199 874
Betalda inkomstskatter	-12 887	-11 826	-41 956	-42 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 383	17 792	92 017	77 769
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3 474	-29 670	-11 656	-2 111
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	82 537	22 505	11 895	71 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 446	10 627	92 256	147 586
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-5 974	-25 212	-134 029	-114 791
Avyttring av fastigheter	-	5 375	134 218	128 843
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-26 704	-24 701	2 003
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	-4 013	-	12 075	8 062
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	-	4 998	4 998	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 987	-41 543	-7 439	24 117
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	-	79 842	79 842
Amortering av lån	-46 690	-16 367	-233 261	-263 584
Nyemission	1 230 316	-	-	1 230 316
Emissionskostnader	-80 045	-	-	-80 045
Teckningsoptioner	-	-	-	-
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 103 581	-16 367	-153 419	966 529
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	1 176 040	-47 282	-68 602	1 154 721
Kursdifferenser i likvida medel	1 265	-	-	1 265
Likvida medel vid periodens början	100 803	169 406	169 405	169 406
Likvida medel vid periodens slut	1 278 108	122 122	100 803	1 325 392

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Nettoomsättning	13 398	10 752	63 377	66 023
Övriga rörelseintäkter	-	-	1 806	1 806
Summa intäkter	13 398	10 752	65 183	67 829
Kostnader för ersättning till anställda	-10 850	-8 878	-35 312	-37 283
Övriga rörelsekostnader	-5 928	-6 666	-29 312	-28 575
Rörelseresultat	-3 380	-4 792	559	1 971
Resultat från dotterbolag	-	-54	-32 185	-32 131
Resultat från intressebolag	-	-	-1 520	-1 520
Finansiella poster	20 292	19 878	74 506	74 920
Resultat efter finansiella poster	16 911	15 032	41 360	43 240
Bokslutsdispositioner	-	-	-2 611	-2 611
Resultat före skatt	16 911	15 032	38 749	40 629
Skatt	-68	186	531	278
Periodens resultat	16 844	15 217	39 280	40 907

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	16 844	15 217	39 280	40 907
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	16 844	15 217	39 280	40 907

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1 223	214	686
Summa materiella anläggningstillgångar	1 223	214	686
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 184 264	1 111 787	1 184 264
Andelar i intresseföretag	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	2 970 400	2 583 466	2 592 232
Fordringar hos intresseföretag	-	26 853	-
Övriga långfristiga fordringar	285	508	285
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 154 950	3 722 614	3 776 781
Summa anläggningstillgångar	4 156 173	3 722 828	3 777 468
Kortfristiga fordringar	552 109	391 335	482 995
Likvida medel	830 730	23 594	3 169
Summa omsättningstillgångar	1 382 839	414 929	486 164
SUMMA TILLGÅNGAR	5 539 012	4 137 756	4 263 631
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
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	-68 466	-107 747	-107 747
Överkursfond	3 911 895	2 745 134	2 745 134
Årets resultat	16 844	15 217	39 281
Summa fritt eget kapital	3 860 272	2 652 605	2 676 668
Summa eget kapital	3 864 739	2 657 072	2 681 135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Obligationslån	-	-	-
Skulder till koncernbolag	179 102	174 892	179 102
Övriga ej räntebärande skulder	557	-152	-
Summa långfristiga skulder	179 659	174 740	179 102
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 391 932	1 251 951	1 373 540
Ej räntebärande skulder	102 681	53 993	29 854
Summa kortfristiga skulder	1 494 613	1 305 944	1 403 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 539 012	4 137 756	4 263 630

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	2025 Kv 1 (MSEK)	2024 Kv 1 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	NPM Group AB, Koncern	1,2	4,2	NPM Group utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	NPM Group AB är till 62,6 % ägt av Aktiebolaget 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 ¹	Aktiebolaget Fastator (publ)	0,6	-	Aktiebolaget Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling och transaktionstjänster 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.

¹ Avtalet uppsagt den 1 januari 2025.

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 30 maj 2025
Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Peter Wahlberg
Styrelseordförande

Linas Samoulis
Styrelseledamot

Robin Ladow
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Tom Eriksson
Styrelseledamot

Angeelica Holm
Tf. 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 Kungsgatan 12, 111 35 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, fastighetsskatt samt fastighetsadministrationskostnader.

Förvaltningsresultat

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, fastighetsadministration och centrala administrationskostnader samt exklusive finansiella poster.

Substansvärde (Långsiktigt), 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 Företagsparken som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder minskat med likvida medel i relation till fastighetsvärde och leasingtillgångar.

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

	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Långsiktigt substansvärde				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	4 149 025	2 871 174	2 960 251	E/T
Uppskjuten skatt, TSEK	157 536	108 493	151 806	E/T
Derivat enligt balansräkningen	702	-7 624	4 254	E/T
Långsiktigt substansvärde, TSEK	4 307 263	2 972 043	3 116 311	E/T
Långsiktigt Substansvärde per aktie				
Antal aktier, st.	89 343 432	89 343 431	89 343 431	E/T
Långsiktigt substansvärde, TSEK	4 307 263	2 972 043	3 116 311	E/T
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	48,21	33,27	34,88	E/T
Belåningsgrad, %				
Räntebärande skulder ¹⁾	2 814 509	2 858 947	2 883 153	E/T
Likvida medel	-1 278 109	-122 122	-100 803	E/T
Förvaltningsfastigheter	5 952 305	5 847 800	5 929 235	E/T
Leasingtillgångar	27 921	12 410	16 065	E/T
Belåningsgrad, %	25,7%	46,7%	46,8%	E/T
Soliditet, %				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	4 149 025	2 871 174	2 960 251	E/T
Balansomslutning, TSEK	7 359 250	6 111 698	6 126 479	E/T
Soliditet, %	56,4%	47,0%	48,3%	E/T
Räntetäckningsgrad, ggr				
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	69 264	77 529	312 782	304 517
Räntenetto, TSEK	47 526	45 537	186 729	188 718
Räntetäckningsgrad, ggr	1,46	1,70	1,68	1,61
Resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	89 343	89 343	89 343	89 343
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	22 013	26 574	115 537	110 976
Resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	0,25	0,30	1,29	1,24
Resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	89 343	89 343	89 343	89 343
Antal konvertibler, tusental	709	-	-	173
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	22 013	26 574	115 537	110 976
Resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	0,24	0,30	1,29	1,24

Övriga nyckeltal

	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Överskottsgrad				
Hysesintäkter, TSEK	125 599	132 525	496 111	489 185
Driftnetto, TSEK	84 977	94 438	366 634	357 173
Överskottsgrad, %	67,7	71,3	73,9	73,0

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 30 maj 2025.

Kontakt

Angeelica Holm, Tf. VD

angeelica.holm@foretagsparken.se

+46 (0) 72 090 86 79

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Kungsgatan 12, 111 35 Stockholm