



FöretagsParken

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

559075–5145

Delårsrapport – Q3 2024

Innehållsförteckning

Nyckeltal	3
VD har ordet	4
Väsentliga händelser under rapportperioden.....	5
Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut.....	5
Företagsparken i korthet.....	6
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.....	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
Allmän information	16
Härledning nyckeltal	17
Finansiell rapportering.....	18
Kontakt.....	18

Nyckeltal

	2024 Kv 3	2023 Kv 3	2024 Kv 1-3	2023 Kv 1-3	2023 Kv1-Kv 4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter, TSEK	121 333	118 051	377 652	365 272	472 375	484 755
Driftnetto, TSEK	99 634	81 395	290 747	257 880	338 725	371 591
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	81 180	65 588	246 731	219 447	287 211	314 495
Förvaltningsresultat efter finansiella poster, TSEK	29 365	20 966	96 453	98 205	123 853	122 102
Resultat före skatt, TSEK	64 987	-70 354	131 320	-252 498	-259 244	124 574
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	5 858 660	5 878 711	5 858 660	5 878 711	5 821 710	E/T
Långsiktigt substansvärde, TSEK	3 069 159	3 018 975	3 069 159	3 018 975	2 955 225	E/T
Belåningsgrad, %	47,0	48,7	47,0	48,7	48,4	E/T
Soliditet, %	48,6	46,0	48,6	46,0	46,6	E/T
Överskottsgrad, %	82,1	68,9	77,0	70,6	71,7	76,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,84	1,51	1,76	1,88	1,85	1,76

Januari – September 2024

- Periodens hyresintäkter uppgår till 377,7 MSEK (365,3).
- Driftnetto uppgår till 290,7 MSEK (257,9).
- Förvaltningsresultatet före finansiella poster uppgår till 246,7 MSEK (219,4).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 51,6 MSEK (-333,8).
- Fastighetsvärdet per 30 september 2024 uppgår till 5 858,7 MSEK (5 821,7).

Hyresintäkter

+3,4%

377,7 MSEK

Driftnetto

+12,7%

290,7 MSEK

Fastighetsvärde

5 858

MSEK

VD har ordet



Full fart framåt

Under perioden januari–september 2024 ökade hyresintäkterna med 3,4 % till 378 MSEK och förvaltningsresultatet steg med drygt 12 % till 247 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år. Överskottsgraden har förbättrats under året och uppgår under perioden till 77%, motsvarande en förbättring om 6 %-enheter jämfört med samma period föregående år. Resultatet vi ser nu är ett kvitto på senaste årets idoga strävan från bolaget och bolagets medarbetare att ständigt utvecklas och förbättras. Det har bidragit till en stark operativ affär med en tydlig förbättring i uthyrningstakt likväl som lägre kostnader. EPRA NAV har sedan årsskiftet förbättrats med 4% motsvarande drygt 1,3 kronor per aktie. Givet en nettobelåningsgrad om 47% har Företagsparken goda förutsättningar att agera när rätt affärer föreligger.

Företagsparkens kärnaffär är att förvärva fastigheter i stadsnära företagsparker runt om i Sverige för att sedan förvalta och utveckla dessa på ett professionellt sätt. Vi skapar genom denna modell ett värde för våra hyresgäster, i många fall våra lokala entreprenörer, som får en effektiv och ändamålsenlig lokal att verka i, men också ett aktieägarvärde genom en växande intäktström och i förlängningen ökande fastighetsvärden. Nedan följer några konkreta exempel som visar styrkan i vår affärsmodell som avslutades under kvartalet. I Hammarö öppnade en ny friskvårdsanläggning, lokalen var tidigare vakant och är nu fullt uthyrd på ett 10-årigt hyresavtal. I Värmland avslutades en omförhandling avseende en lager- och produktionslokal omfattande cirka 11 000 kvm där resultatet blev ett nytt 10-årigt hyresavtal med en hyresökning om 25%. I Skåne anpassades en tidigare vakant lokal om drygt 4 000 kvm till lager vilket resulterat i en ökning av hyresvärdet motsvarande 12% jämfört med när lokalen senast var uthyrd.

Vi kan konstatera att marknadens förväntan på ytterligare sänkningar av styrräntan under årets sista månader har styrkts i takt med att konjunkturen bromsat in. Även de långa räntorna har sjunkit kraftigt sedan årsskiftet. Sänkta räntor och en fortsatt god leverans i det operativa arbetet kommer innebära förbättringar av Företagsparkens nyckeltal. Sammantaget förväntar vi oss fortsatt stigande fastighetsvärden i takt med sjunkande räntor och högre aktivitet på transaktionsmarknaden.

Företagsparken har en relativt kort bindningstid på sina lån, och ledningen lägger mycket tid på att säkerställa en långsiktig och sund finansiering. Ambitionen är att förlänga durationen i befintlig låneportfölj under kommande månader. Med en stark organisation som levererar fantastiska resultat och en attraktiv fastighetsportfölj ser jag med tillförsikt fram emot kommande kvartal och vad vi kan åstadkomma.

Erik Hamrin,

Verkställande Direktör, Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Väsentliga händelser under rapportperioden

Fastighetsbeståndet

- Ett nytt 5-årigt triple-net hyresavtal om 1 460 kvadratmeter, omfattande lager- och kontorsutrymmen, tecknades i januari 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.
- I maj har ett nytt hyresavtal med hyresgästen CTS Nordics i Uddevalla tecknats 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 hyrdes i maj ut under ett långt hyresavtal i Ängelholm. Kontraktets totala hyresvärde uppgår till cirka 15,0 MSEK och bidrar till en betydande minskning av vakansgraden i portföljen och stärker intjäningen för fastighetsbeståndet i Ängelholm.
- Hyresavtal har tecknats med ett dotterbolag till Signal & Andersson 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 frånträdde i juli 2024.
- Ett nytt hyresavtal har tecknats i juni med hyresgästen Logent, en nordisk logistikleverantör, i fastigheten Sinclair 7 i Arvika om totalt 5 500 kvm.
- I juli har två nya uthyrningar i Göteborgsregionen genomförts, omfattande totalt 3 200 kvm av tidigare vakanta lokaler. Genom dessa uthyrningar har Företagsparken stärkt koncernens årliga hyresintäkter med cirka 2,7 miljoner kronor och minskat vakansen i beståndet med 3 200 kvm.

Finansiering

- 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. De uppdaterade obligationsvillkoren publicerades på Företagsparkens hemsida den 26 juni 2024.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

Fastighetsbeståndet

- Företagsparken fortsätter att stärka sin fastighetsportfölj i Värmland. I november tecknades ett långsiktigt hyresavtal för den tidigare vakanta fastigheten Hammarö Mörmon 19:1 i Karlstad, som genomgått en omfattande hyresgästanpassning. Den välrenommerade gymkedjan Nordic Wellness har nu etablerat sig i de moderna lokalerna om 900 kvm genom ett 10-årigt avtal. Fastigheten bidrar nu med en årlig hyresintäkt om ca 1,4 MSEK.

- I november slutfördes en större omförhandling för fastigheten Kristinehamn Motorn 1 med 11 000 kvm produktionslokaler. Omförhandlingen innebär en förlängning av avtalet med 10 år och en hyreshöjning med 25%, vilket säkerställer en stabil och långsiktig intäktström som numera förbättras med 1,1 MSEK per år.

Finansiering

- Företagsledningen och styrelsen har aktivt arbetat för att säkerställa en god och långsiktig finansiering. Förhandling pågår med flera kreditinstitut och finansörer 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

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 6,64 % (5,95) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 15,13 % (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.

Räntebindning

Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	2 536	89 %
1 - 2	187	7 %
2 - 3	113	4 %
3 - 4	-	- %
4 - 5	6	0 %
>5	12	0 %
Summa	2 854	100 %

Kapitalbindning

Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	2 481	87 %
1 - 2	-	- %
2 - 3	124	4 %
3 - 4	-	- %
4 - 5	35	1 %
>5	215	8 %
Summa	2 854	100 %

Intjäning

En av Företagsparkens risker är hyresgästernas förmåga att betala hyran. Det påverkar koncernens förmåga att bära bolagets kostnader. Företagsparken har ett nära samarbete med sina hyresgäster för att löpande minimera risken för vakanser och säkerställa hyresgästernas betalningsförmåga. Koncernens hyresportfölj är diversifierad sett till antal hyresgäster och branscher dessa är verksamma inom, geografiska lägen och löptider. Den låga hyresgästkoncentrationen i portföljen bidrar till att minska risken för hyresförluster och försämrade intjäningsförmåga.

Koncernen har per 30 september 2024 en intjäningsförmåga enligt nedan tabell, belopp presenteras i MSEK.

Intjäningsförmåga

Hyresintäkter	493
Driftskostnader	-109
Driftnetto	384

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 värdetförändring 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

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
TSEK	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Hysesintäkter ¹⁾	121 333	118 051	377 652	365 272	472 375	484 755
Övriga intäkter	2 465	2 267	6 566	8 894	8 895	6 566
Summa rörelsens intäkter	123 798	120 318	384 217	374 166	481 270	491 321
Fastighetskostnader	-24 164	-38 923	-93 471	-116 286	-142 545	-119 729
Driftnetto	99 634	81 395	290 747	257 880	338 725	371 591
Central administration	-18 454	-15 807	-44 016	-38 433	-51 513	-57 097
Förvaltningsresultat före finansiella poster	81 180	65 588	246 731	219 447	287 211	314 495
Räntenetto	-44 095	-43 334	-140 373	-116 793	-155 161	-178 741
Övriga finansiella kostnader	-7 720	-1 288	-9 904	-4 450	-8 198	-13 652
Förvaltningsresultat efter finansiella poster	29 365	20 967	96 453	98 205	123 853	122 102
Värdeförändring på räntederivat	-8 380	-8 790	-15 182	-16 893	-34 173	-32 462
Resultat från intresseföretag	-	-	-1 520	-	-117	-1 637
Värdeförändring fastigheter	44 002	-82 530	51 569	-333 810	-348 807	36 572
Resultat före skatt	64 987	-70 353	131 320	-252 498	-259 244	124 574
Inkomstskatt	-20 696	-57 513	-35 650	-303	-11 914	-47 261
Periodens resultat	44 290	-127 866	95 670	-252 801	-271 158	77 313
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	44 290	-127 863	95 670	-252 770	-270 721	77 720
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-3	-	-31	-437	-406
Periodens resultat	44 290	-127 866	95 670	-252 801	-271 158	77 313

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 43,9 MSEK (38,9) för perioden Kv. 1-3 2024.

Koncernens rapport över totalresultat

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
TSEK	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Periodens resultat	44 290	-127 866	95 670	-252 801	-271 158	77 313
Övrigt totalresultat	-	389	-	4 119	-4 119	-8 238
Summa totalresultat	44 290	-127 477	95 670	-248 682	-275 277	69 075
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	44 290	-127 474	95 670	-248 651	-274 840	69 075
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-3	-	-31	-437	-407
Summa totalresultat	44 290	-127 477	95 670	-248 682	-275 277	68 668

Koncernens balansräkning

TSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 858 660	5 878 711	5 821 710
Leasingtillgångar	12 410	8 688	12 410
Inventarier	866	588	976
Pågående projekt	-	1 015	1 452
Summa materiella anläggningstillgångar	5 871 937	5 889 002	5 836 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga finansiella fordringar	960	71 433	37 609
Summa finansiella anläggningstillgångar	960	71 433	37 609
Kortfristiga fordringar	88 047	88 110	66 616
Likvida medel	92 562	197 221	169 406
Summa omsättningstillgångar	180 609	285 331	236 021
SUMMA TILLGÅNGAR	6 053 506	6 245 766	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	-	8 642	-
Balanserad vinst	62 364	-14 904	-32 853
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 940 385	2 871 758	2 845 167
Innehav utan bestämmande inflytande	-	24 654	24 247
Summa eget kapital	2 940 385	2 896 412	2 869 414
Uppskjutna skatteskulder	135 199	121 179	101 300
Långfristig leasingskuld	12 410	8 688	12 410
Skulder till kreditinstitut	339 789	1 470 116	309 346
Obligationslån	-	456 178	438 212
Övriga långfristiga skulder	145	-	-
Övriga ej räntebärande skulder	9 159	1 401	1 401
Summa långfristiga skulder	496 703	2 057 563	862 670
Räntebärande skulder	2 501 137	1 127 146	2 196 888
Ej räntebärande skulder	115 282	164 645	181 207
Summa kortfristiga skulder	2 616 418	1 291 791	2 378 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 053 506	6 245 766	6 110 178

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapi- tal	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hän- förligt till moderföreta- gets aktieä- gare	Innehav utan bestäm- mande infly- tande	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2023	4 467	2 882 723	4 523	334 359	3 226 072	24 685	3 250 757
Periodens resultat	-	-	4 119	-252 770	-248 651	-31	-248 681
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	4 119	-252 770	-248 651	-31	-248 681
Utdelning	-	-	-	-96 491	-96 491	-	-96 491
Återköp av teckningsoptioner	-	-9 171	-	-	-9 171	-	-9 171
Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital	-	-9 171	-	-96 491	-105 662	-	-105 662
Utgående balans 30 september 2023	4 467	2 873 553	8 642	-14 904	2 871 758	24 654	2 896 412
Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-	-	-
Återföring av ackumulerade valu- tareserver	-	-	-404	-	-404	-	-404
Periodens resultat	-	-	-8 238	-17 951	-26 189	-407	-26 596
Summa totalresultat	-	-	-8 642	-17 951	-26 593	-407	-27 000
Utgående balans 31 december 2023	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	-24 699
Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-453	-453	-24 247	-24 699
Periodens resultat	-	-	-	95 670	95 670	-	95 670
Summa totalresultat	-	-	-	95 670	95 670	-	95 670
Utgående balans 30 september 2024	4 467	2 873 553	-	62 364	2 940 385	-	2 940 385

Rapport över koncernens kassaflöde

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Kassaflöde från rörelsen						
Förvaltningsresultat	81 180	65 588	246 731	219 447	287 211	314 495
Avskrivningar	83	38	393	185	433	641
Ej likviditetspåverkande poster	-464	-	8 409	-	-	8 409
Erhållen ränta	-850	-2 222	3 454	1 768	4 313	5 998
Betald ränta	-46 492	-40 130	-148 771	-125 652	-164 955	-188 074
Betalda inkomstskatter	-11 279	-7 935	-35 989	-24 515	-28 745	-40 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	22 178	15 338	74 227	71 233	98 257	101 251
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 405	29 173	-13 876	27 510	44 024	2 638
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-8 325	-18 286	-7 232	-43 224	-59 051	-23 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 258	26 225	53 120	55 519	83 230	80 830
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter	-48 699	-20 225	-101 267	-50 149	-112 689	-163 808
Avyttring av fastigheter	36 164	18 417	117 254	205 774	300 647	212 127
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-26 704	-	-	-26 704
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-136	-	-28 720	-29 474	-753
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	12 078	-	16 750	28 828
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	-	-	4 998	-9 940	-4 998	9 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 535	-1 944	6 359	116 965	170 237	59 629
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	18 583	1 883	68 033	28 239	29 512	69 307
Amortering av lån	-23 653	-69 188	-204 355	-184 454	-294 524	-314 424
Nyemission	-	-	-	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-	-	-
Teckningsoptioner	-	-	-	-9 171	-9 171	-
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-96 491	-96 491	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 070	-67 306	-136 322	-261 877	-370 674	-245 117
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	-2 348	-43 026	-76 843	-89 392	-117 207	-104 658
Likvida medel vid periodens början	94 911	240 245	169 406	286 613	286 613	197 220
Likvida medel vid periodens slut	92 562	197 221	92 562	197 221	169 406	92 562

Moderbolagets resultaträkning

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
TSEK	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Nettoomsättning	9 710	48	30 430	126	4 732	35 036
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	9 710	48	30 430	126	4 732	35 036
Kostnader för ersättning till anställda	-8 334	-1 478	-25 024	-4 750	-9 233	-29 508
Övriga rörelsekostnader	-9 088	-1 880	-22 742	-8 447	-14 365	-28 660
Rörelseresultat	-7 712	-3 311	-17 336	-13 071	-18 867	-23 132
Resultat från dotterbolag	8 066	-2 010	9 335	48 456	-171 323	-210 444
Resultat från intressebolag	-	-	-1 520	-	-117	-1 637
Finansiella poster	18 885	19 118	55 524	64 515	83 053	74 061
Resultat efter finansiella poster	19 239	13 797	46 003	99 900	-107 254	-161 151
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	21 370	21 370
Resultat före skatt	19 239	13 797	46 003	99 900	-85 884	-139 781
Skatt	18	-377	333	-128	-128	333
Periodens resultat	19 257	13 420	46 336	99 772	-86 012	-139 448

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
TSEK	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Periodens resultat	19 257	13 420	46 336	99 772	-86 012	-139 448
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	19 257	13 420	46 336	99 772	-86 012	-139 448

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	190	-	225
Summa materiella anläggningstillgångar	190	-	225
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	1 112 562	1 207 388	1 109 515
Andelar i intressebolag	-	117	-
Fordringar hos koncernföretag	2 592 232	2 589 422	2 589 466
Fordringar på intresseföretag	-	26 853	26 853
Övriga långfristiga fordringar	-	17 144	1 404
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 704 795	3 840 924	3 727 238
Summa anläggningstillgångar	3 704 985	3 840 924	3 727 463
Kortfristiga fordringar	576 147	377 289	288 733
Likvida medel	3 590	13 677	18 750
Summa omsättningstillgångar	579 736	390 966	307 483
SUMMA TILLGÅNGAR	4 284 721	4 231 890	4 034 946
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	-21 734	-21 734
Överkursfond	2 745 134	2 745 134	2 745 134
Årets resultat	46 336	99 772	-86 012
Summa eget kapital	2 688 190	2 827 639	2 641 855
Skulder till kreditinstitut	-	458 184	-
Obligationslån	-	456 178	438 212
Skulder till koncernbolag	179 102	153 541	174 892
Övriga ej räntebärande skulder	394	34	34
Summa långfristiga skulder	179 496	1 067 936	613 138
Räntebärande skulder	1 394 993	295 343	498 814
Ej räntebärande skulder	22 042	40 972	281 139
Summa kortfristiga skulder	1 417 035	336 315	779 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 284 721	4 231 890	4 034 946

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 Kv1-3 (MSEK)	2023 Kv1-3 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	NPM Group AB, Koncern	12,9	27,1	NPM Group utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	NPM Group AB ägs till 62,6 % 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)	-	7,2	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	1,7	-	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.

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 29 november 2024
Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Leif Östling
Styrelseordförande

Tom Eriksson
Styrelseledamot

Robin Ladow
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Niklas Borg
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, 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 Företagsparkens 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

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Långsiktigt substansvärde						
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 940 385	2 871 758	2 940 385	2 871 758	2 845 167	E/T
Uppskjuten skatt, TSEK	135 199	121 179	135 199	121 179	101 300	E/T
Derivat enligt balansräkningen	-6 425	26 038	-6 425	26 038	8 757	E/T
Långsiktigt substansvärde, TSEK	3 069 159	3 018 975	3 069 159	3 018 975	2 955 225	E/T
Långsiktigt Substansvärde per aktie						
Antal aktier, st.	89 343 431	89 343 431	89 343 431	89 343 431	89 343 431	E/T
Långsiktigt substansvärde, TSEK	3 069 159	3 018 975	3 069 159	3 018 975	2 955 225	E/T
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	34,35	33,79	34,35	33,79	33,08	E/T
Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder ¹⁾	2 853 481	3 062 128	2 853 481	3 062 128	2 990 959	E/T
Likvida medel	-92 562	-197 221	-92 562	-197 221	-169 406	E/T
Förvaltningsfastigheter	5 858 660	5 878 711	5 858 660	5 878 711	5 821 710	E/T
Leasingtillgångar	12 410	8 688	12 410	8 688	12 410	E/T
Belåningsgrad, %	47,0	48,7	47,0	48,7	48,4	E/T
Soliditet, %						
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 940 385	2 871 758	2 940 385	2 871 758	2 845 167	E/T
Balansomslutning, TSEK	6 053 506	6 245 766	6 053 506	6 245 766	6 110 178	E/T
Soliditet, %	48,6	46,0	48,6	46,0	46,6	E/T
Räntetäckningsgrad, ggr						
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	81 180	65 588	246 731	219 447	287 211	314 495
Avskrivningar	83	38	393	185	433	641
Räntenetto, TSEK	-44 095	-43 334	-140 373	-116 793	-155 161	-178 741
Räntetäckningsgrad, ggr	1,84	1,51	1,76	1,88	1,85	1,76

Övriga nyckeltal

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Överskottsgrad						
Hysesintäkter, TSEK	121 333	118 051	377 652	365 272	472 375	484 755
Driftnetto, TSEK	99 634	81 395	290 747	257 880	338 725	371 591
Överskottsgrad, %	82,1%	68,9%	77,0%	70,6%	71,7%	76,7%

1) inklusive ej räntebärande revers avseende finansiering av fastighetsköp.

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 29 november 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