



FöretagsParken

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

559075–5145

Bokslutskommuniké – Q4 2024

Innehållsförteckning

Nyckeltal	3
Väsentliga händelser under rapportperioden	4
Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut	5
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	17
Kontakt	17

Nyckeltal

	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Hysesintäkter, TSEK	118 459	107 103	496 111	472 375
Driftnetto, TSEK	75 887	80 845	366 634	338 725
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	66 051	67 764	312 782	287 211
Förvaltningsresultat efter finansiella poster, TSEK	12 076	25 648	108 529	123 853
Resultat före skatt, TSEK	69 191	-6 746	200 511	-259 244
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	5 929 235	5 821 710	5 929 235	5 821 710
Långsiktigt substansvärde, TSEK	3 116 255	2 937 710	3 116 255	2 937 710
Belåningsgrad, %	46,2	48,4	46,2	48,4
Soliditet, %	48,3	46,6	48,3	46,6
Överskottsgrad, %	64,1	75,5	73,9	71,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,45	1,77	1,68	1,85

Januari – december 2024

- Periodens hyresintäkter uppgår till 496,1 MSEK (472,4).
- Driftnetto uppgår till 366,6 MSEK (338,7).
- Förvaltningsresultatet före finansiella poster uppgår till 312,8 MSEK (287,2).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 106,5 MSEK (-348,8).
- Fastighetsvärdet per 31 december 2024 uppgår till 5 929,2 MSEK (5 821,7).

Hysesintäkter

+5,0%

496,1 MSEK

Driftnetto

+8,2%

366,6 MSEK

Förvaltningsresultat¹

+8,9%

312,8 MSEK

Fastighetsvärde

5 929

MSEK

¹ Avser Förvaltningsresultat före finansiella poster. Förvaltningsresultat efter finansiella poster -12,4% och uppgår till 108,5 MSEK (123,9)

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 förvärvade 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, 559367–4442 samt Abamco Fastigheter Umeå AB, 559316–1358.
- I maj tecknades ett nytt hyresavtal 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 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.
- Ett nytt hyresavtal om 3 775 kvm tecknades i fastigheten Kuröd 4:42 i Uddevalla. Hyresavtalet löper i 3 år med ett årligt hyresvärde om 6 MSEK. Hyresavtalet tecknades med ett dotterbolag till Signal & Andersson.
- Sex livsmedelsfastigheter i Värmland med ett underliggande fastighetsvärde om 87,5 MSEK avyttrades till Cibus Nordic real Estate AB. Fem av fastigheterna tillträdades av köparen den 28 maj 2024 och den återstående fastigheten frånträdades i juli 2024.
- Ett nytt hyresavtal tecknades i juni med hyresgästen Logent, en nordisk logistikleverantör, i fastigheten Sinclair 7 i Arvika om totalt 5 500 kvm.
- I juli genomfördes två nya uthyrningar i Göteborgsregionen, 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.
- I november stärktes fastighetsportföljen i Värmland ytterligare genom tecknande av 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 etablerat sig i de moderna lokalerna om 900 kvm genom ett 10-årigt avtal. Fastigheten bidrar nu med årliga hyresintäkter 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

- 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

Finansiering

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

Organisation

- Företagsparken har meddelat att VD Erik Hamrin är sjukskriven tills vidare. Styrelsen har därför utsett bolagets CFO, Angeelica Holm, till tillförordnad VD med omedelbar verkan.
- Leif Östling har beslutat att lämna sitt uppdrag som styrelseordförande på grund av hälsoskäl. Företagsparkens styrelse avser att kalla till en extra bolagsstämma för att utse en ny styrelseordförande.

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 6,14 % (6,44) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 15,21 % (28,62) 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	2 825	99 %
1 - 2	4	0 %
2 - 3	2	0 %
3 - 4	-	- %
4 - 5	-	- %
>5	18	1 %
Summa	2 849	100 %

Kapitalbindning

Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	2 462	86 %
1 - 2	16	1 %
2 - 3	125	4 %
3 - 4	-	- %
4 - 5	34	1 %
>5	211	7 %
Summa	2 849	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 31 december 2024 en intjäningsförmåga enligt nedan tabell, belopp presenteras i MSEK.

Intjäningsförmåga

Hyresintäkter	494
Driftskostnader	-112
Driftnetto	382

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 överlätas 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

TSEK	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Hysesintäkter ¹⁾	118 459	107 103	496 111	472 375
Övriga intäkter	2 678	1	9 244	8 895
Summa rörelsens intäkter	121 138	107 104	505 355	481 270
Fastighetskostnader	-45 250	-26 259	-138 721	-142 545
Driftnetto	75 887	80 845	366 634	338 725
Central administration	-9 836	-13 081	-53 852	-51 513
Förvaltningsresultat före finansiella poster	66 051	67 764	312 782	287 211
Räntenetto	-46 356	-38 368	-186 729	-155 161
Övriga finansiella kostnader	-7 620	-3 748	-17 524	-8 198
Förvaltningsresultat efter finansiella poster	12 076	25 648	108 529	123 853
Värdeförändring på räntederivat	2 171	-17 280	-13 011	-34 173
Resultat från intresseföretag	-	-117	-1 520	-117
Värdeförändring fastigheter	54 944	-14 997	106 513	-348 807
Resultat före skatt	69 191	-6 746	200 511	-259 244
Inkomstskatt	-49 324	-11 611	-84 974	-11 914
Periodens resultat	19 867	-18 357	115 537	-271 158
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	19 867	-17 951	115 537	-270 721
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-406	-	-437
Periodens resultat	19 867	-18 357	115 537	-271 158

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 65,0 MSEK (48,9) för perioden Kv. 1-4 2024.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Periodens resultat	19 867	-18 357	115 537	-271 158
Övrigt totalresultat	-	-8 238	-	-4 119
Summa totalresultat	19 867	-26 595	115 537	-275 277
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	19 867	-26 189	115 537	-274 840
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-406	-	-437
Summa totalresultat	19 867	-26 595	115 537	-275 277

Koncernens balansräkning

TSEK	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	5 929 235	5 821 710
Leasingtillgångar	16 065	12 410
Inventarier	1 243	976
Pågående projekt	-	1 452
Summa materiella anläggningstillgångar	5 946 543	5 836 548
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga finansiella fordringar	8 522	37 609
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 522	37 609
Kortfristiga fordringar	70 611	66 616
Likvida medel	100 803	169 406
Summa omsättningstillgångar	171 414	236 021
SUMMA TILLGÅNGAR	6 126 479	6 110 178
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 467	4 467
Övrigt tillskjutet kapital	2 873 553	2 873 553
Omräkningsreserver	-	-
Balanserad vinst	82 231	-32 853
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 960 251	2 845 167
Innehav utan bestämmande inflytande	-	24 247
Summa eget kapital	2 960 251	2 869 414
Uppskjutna skatteskulder	160 327	101 300
Långfristig leasingskuld	14 658	12 410
Skulder till kreditinstitut	345 894	309 346
Obligationslån	-	438 212
Övriga långfristiga skulder	4 373	-
Övriga ej räntebärande skulder	2 700	1 401
Summa långfristiga skulder	527 952	862 670
Räntebärande skulder	2 484 125	2 196 888
Ej räntebärande skulder	154 151	181 207
Summa kortfristiga skulder	2 638 276	2 378 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 126 479	6 110 178

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 2023	4 467	2 882 723	4 523	334 359	3 226 072	24 685	3 250 757
Periodens resultat	-	-	-4 119	-270 721	-274 840	-437	-275 277
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-4 119	-270 721	-274 840	-437	-275 277
Återföring av ackumulerade va- lutakursreserver	-	-	-404	-	-404	-	-404
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	-404	-96 491	-106 066	-	-106 066
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	-24 700
Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-453	-453	-24 247	-24 700
Periodens resultat	-	-	-	115 537	115 537	-	115 537
Summa totalresultat	-	-	-	115 537	115 537	-	115 537
Utgående balans 31 december 2024	4 467	2 873 553	-	82 231	2 960 251	-	2 960 251

Rapport över koncernens kassaflöde

TSEK	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen				
Förvaltningsresultat	66 051	67 764	312 782	287 211
Avskrivningar	1 391	249	1 784	433
Ej likviditetspåverkande poster	-10	-	8 399	-
Erhållen ränta	879	2 544	4 333	4 313
Betald ränta	-44 554	-39 303	-193 325	-164 955
Betalda inkomstskatter	-5 967	-4 230	-41 956	-28 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	17 790	27 024	92 017	98 257
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 220	16 513	-11 656	44 024
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	19 127	-15 827	11 895	-59 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 136	27 710	92 256	83 230
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-32 762	-62 541	-134 029	-112 689
Avyttring av fastigheter	16 964	94 873	134 218	300 647
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	2 003	-	-24 701	-
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-752	-	-29 474
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	-3	16 750	12 075	16 750
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	-	4 942	4 998	-4 998
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 798	53 272	-7 439	170 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	11 809	1 272	79 842	29 512
Amortering av lån	-28 906	-110 069	-233 261	-294 524
Nyemission	-	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-
Teckningsoptioner	-	-	-	-
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-9 171
Utdelning	-	-	-	-96 491
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 097	-108 797	-153 419	-370 674
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	8 241	-27 814	-68 602	-117 207
Likvida medel vid periodens början	92 563	197 221	169 405	286 613
Likvida medel vid periodens slut	100 803	169 406	100 803	169 406

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Nettoomsättning	34 753	4 606	65 183	4 732
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	34 753	4 606	65 183	4 732
Kostnader för ersättning till anställda	-10 288	-4 484	-35 312	-9 233
Övriga rörelsekostnader	-6 570	-5 918	-29 312	-14 365
Rörelseresultat	17 895	-5 796	559	-18 867
Resultat från dotterbolag	-41 520	-219 779	-32 185	-171 323
Resultat från intressebolag	-	-117	-1 520	-117
Finansiella poster	18 982	18 538	74 506	83 053
Resultat efter finansiella poster	-4 643	-207 154	41 360	-107 254
Bokslutsdispositioner	-2 611	21 370	-2 611	21 370
Resultat före skatt	-7 253	-185 784	38 750	-85 884
Skatt	199	-	531	-128
Periodens resultat	-7 055	-185 784	39 281	-86 012

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Periodens resultat	-7 055	-185 784	39 281	-86 012
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-7 055	-185 784	39 281	-86 012

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Maskiner och inventarier	686	225
Summa materiella anläggningstillgångar	686	225
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 184 264	1 109 515
Andelar i intresseföretag	-	-
Fordringar hos koncernföretag	2 592 232	2 589 466
Fordringar hos intresseföretag	-	26 853
Övriga långfristiga fordringar	285	1 404
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 776 782	3 727 238
Summa anläggningstillgångar	3 777 468	3 727 463
Kortfristiga fordringar	482 995	288 733
Likvida medel	3 169	18 750
Summa omsättningstillgångar	486 164	307 483
SUMMA TILLGÅNGAR	4 263 631	4 034 946
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	4 467	4 467
Summa bundet eget kapital	4 467	4 467
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-107 747	-21 734
Överkursfond	2 745 134	2 745 134
Årets resultat	39 281	-86 012
Summa fritt eget kapital	2 676 668	2 637 387
Summa eget kapital	2 681 135	2 641 854
Skulder till kreditinstitut	-	-
Obligationslån	-	438 212
Skulder till koncernbolag	179 102	174 892
Övriga ej räntebärande skulder	-	34
Summa långfristiga skulder	179 102	613 138
Räntebärande skulder	1 373 540	498 814
Ej räntebärande skulder	29 854	281 139
Summa kortfristiga skulder	1 403 393	779 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 263 631	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 Kv1-4 (MSEK)	2023 Kv1-4 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	NPM Group AB, Koncern	13,2	35,5	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	Aktiebolaget Fastator (publ)	-	9,6	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	3,2	-	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 27 februari 2025
Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Tom Eriksson
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Robin Ladow
Styrelseledamot

Pierre Ladow
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

	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Långsiktigt substansvärde				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 960 251	2 845 167	2 960 251	2 845 167
Uppskjuten skatt, TSEK	151 805	101 300	151 805	101 300
Derivat enligt balansräkningen	-4 199	8 757	-4 199	8 757
Långsiktigt substansvärde, TSEK	3 116 255	2 937 710	3 116 255	2 937 710
Långsiktigt Substansvärde per aktie				
Antal aktier, st.	89 343 431	89 343 431	89 343 431	89 343 431
Långsiktigt substansvärde, TSEK	3 116 255	2 937 710	3 116 255	2 937 710
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	34,88	32,88	34,88	32,88
Belåningsgrad, %				
Räntebärande skulder ¹⁾	2 849 050	2 990 959	2 849 050	2 990 959
Likvida medel	-100 803	-169 406	-100 803	-169 406
Förvaltningsfastigheter	5 929 235	5 821 710	5 929 235	5 821 710
Leasingtillgångar	16 065	12 410	16 065	12 410
Belåningsgrad, %	46,2	48,4%	46,2	48,4%
Soliditet, %				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 960 251	2 845 167	2 960 251	2 845 167
Balansomslutning, TSEK	6 126 479	6 110 179	6 126 479	6 110 178
Soliditet, %	48,3	46,6	48,3	46,6
Räntetäckningsgrad, ggr				
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	66 051	67 764	312 782	287 211
Avskrivningar	1 391	249	1 784	433
Räntenetto, TSEK	46 356	38 368	186 729	-155 161
Räntetäckningsgrad, ggr	1,45	1,77	1,68	1,85

Övriga nyckeltal

	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Överskottsgrad				
Hysesintäkter, TSEK	118 459	107 103	496 111	472 375
Driftnetto, TSEK	75 887	80 845	366 634	338 725
Överskottsgrad, %	64,1	75,5	73,9	71,7

1) inklusive ej räntebärande revers avseende finansiering av fastighetsköp i q4 2024.

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 27 februari 2024.

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