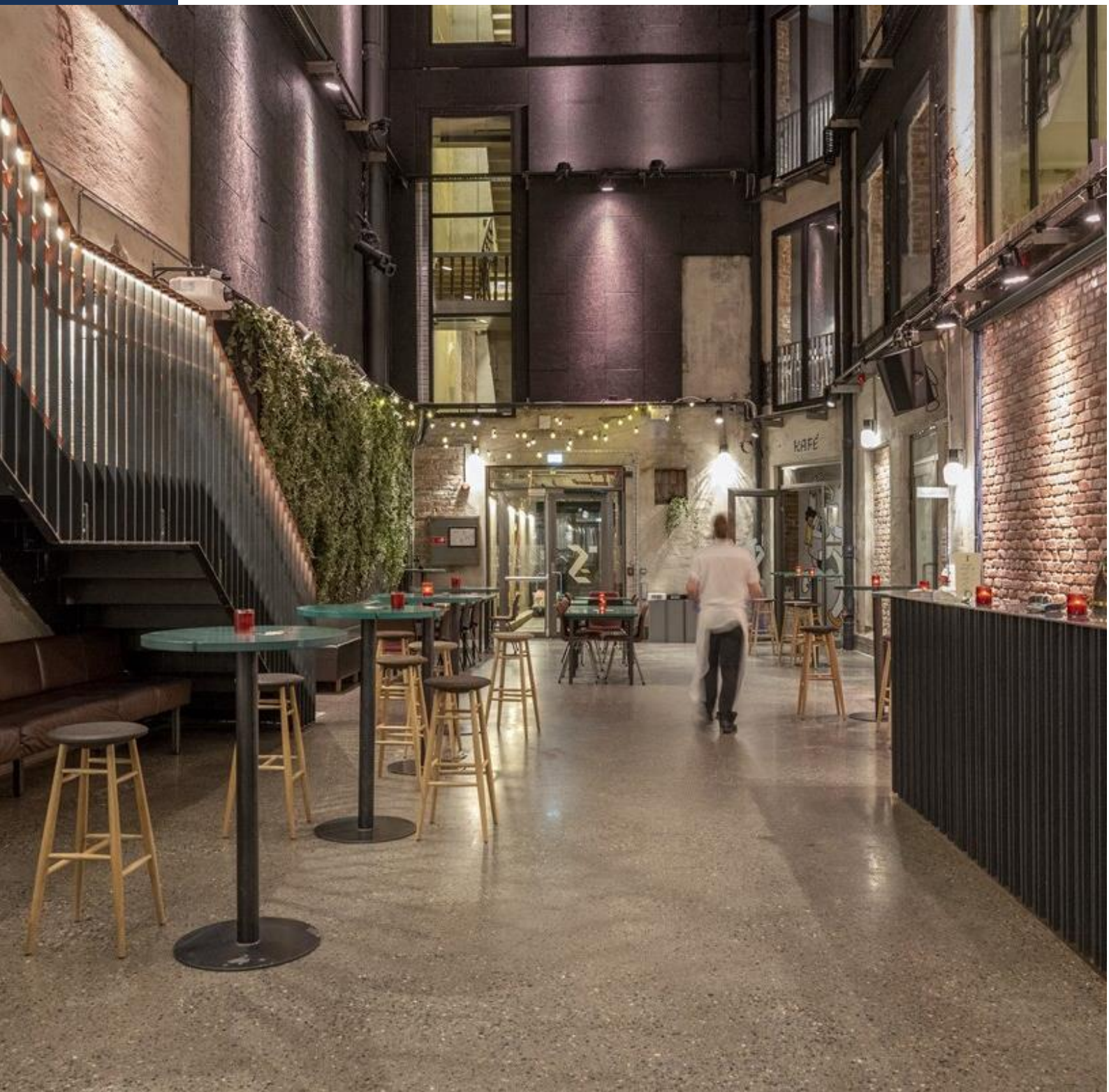


**FIRST**  
HOTELS AB

KVARTALSRAPPORT  
1 JULI – 30 SEPTEMBER 2024



# Innehåll

<b>Kvartalets höjdpunkter .....</b>	<b>3</b>
<b>Kommentar av Thomas Gillespie, verkställande direktör .....</b>	<b>4</b>
<b>En sammanfattning av perioden .....</b>	<b>5</b>
<b>Hotellmarknadens utveckling i Skandinavien .....</b>	<b>6</b>
<b>Vår verksamhet .....</b>	<b>7</b>
Franchise .....	9
Operations .....	10
Property .....	11
<b>Segmentsrapportering .....</b>	<b>12</b>
First Hotel Franchise .....	12
First Operations .....	14
First Property .....	16
<b>Koncernens finansiella utveckling .....</b>	<b>17</b>
Koncernens resultaträkning i sammandrag .....	19
Koncernens balansräkning i sammandrag .....	20
Koncernens förändring i eget kapital .....	21
Koncernens kassaflödesanalys .....	21
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag .....	22
Moderbolagets balansräkning i sammandrag .....	23
Moderbolagets förändring i eget kapital .....	24
Moderbolagets kassaflödesanalys .....	24
<b>Noter .....</b>	<b>25</b>

## Kvartalets höjdpunkter

- Beläggningen ökade med 54,7 % vilket bidrog till att RevPAR ökade med 61 % jämfört med samma period föregående år inom First Operations
- First Property sänkte belåningsgraden med 31% jämfört med samma period föregående år.
- Inom First Hotels Franchise ökade nettoomsättningen med 17 % jämfört med samma period föregående år. Av omsättningen på hemsidan utgjorde 80 % bokningar från First Member-medlemmar, vilket är en ökning med 15 % jämfört med föregående år.



## Kommentar av Thomas Gillespie, verkställande direktör



*“Framöver ser vi med tillförsikt på den nordiska hotellmarknadens utveckling. Vi fokuserar på att optimera våra befintliga hotellportföljer och fortsätter att utveckla vår närvaro på marknader med hög tillväxtpotential.”*

Det gläder mig att kunna presentera ett starkt resultat för First Hotels AB för tredje kvartalet 2024. Vi har sett en stabil och positiv utveckling inom alla våra affärsområden, vilket har bidragit till en fortsatt stark prestation på den nordiska hotellmarknaden.

Under kvartalet har vi uppnått en ökning i nettoomsättningen med 35 %, vilket framför allt kan tillskrivas den positiva utvecklingen inom vår First Operations verksamhet och First Hotels Franchise. Försäljningen inom First Operations ökade avsevärt, driven av förbättrade beläggningsgrader och ett starkt genomsnittligt rumspris. Dessa resultat bekräftar att vår strategi för att förbättra driften och skapa en mer konkurrenskraftig marknadsposition fortsätter att ge resultat.

First Hotels Franchise har också fortsatt att visa god tillväxt, där nettoomsättningen ökade med 17 % jämfört med samma period föregående år. Vår lojalitetsplattform, First Member, spelar en central roll i denna framgång, där 80 % av omsättningen från vår hemsida kommer från medlemmar, en ökning med 15 % från föregående år.

Vårt First Property affärsområde har också haft en mycket positiv utveckling. Belåningsgraden har minskat med 31 % jämfört med samma period föregående år, vilket stärker vår finansiella ställning och gör oss bättre rustade för framtida investeringar. Hyresintäkterna ökade markant, vilket ger oss en stabil intäktsström och stärker vår position som ett diversifierat bolag.

Det är också glädjande att notera den positiva kassaflödesutvecklingen. Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till 5,2 MSEK, en betydande förbättring jämfört med föregående år. Detta resultat reflekterar vår förmåga att effektivisera verksamheten och generera starka kassaflöden, vilket ger oss möjlighet att fortsätta investera i vår framtida tillväxt.

Vår balansräkning har stärkts, och vi ser nu en förbättrad finansiell struktur som gör oss väl rustade för att fortsätta våra strategiska satsningar. Trots att vi fortfarande står inför vissa utmaningar, såsom en hög skuldbörda, har vi en stabil grund att bygga vidare på, och vi har vidtagit åtgärder för att förbättra vår finansiella flexibilitet.

Framöver ser vi med tillförsikt på den nordiska hotellmarknadens utveckling. Vi fokuserar på att optimera våra befintliga hotellportföljer och fortsätter att utveckla vår närvaro på marknader med hög tillväxtpotential.

Jag vill tacka våra aktieägare för ert fortsatta förtroende och stöd. Vi är övertygade om att vi med vår starka position på marknaden och vår fokuserade strategi kommer att fortsätta leverera goda resultat och skapa långsiktig tillväxt.

– Thomas Gillespie, VD

## En sammanfattning av perioden

Under tredje kvartalet har First Hotels Franchise fortsatt utveckla värdeskapande tjänster och produkter med fokus på hotelloperatörer och kundupplevelse. Genom att förbättra sina erbjudanden och stärka partnerskap har Franchise ökat sin synlighet och tillgänglighet på marknaden, vilket bidragit till en positiv försäljningsutveckling och förbättrad konkurrenskraft.

First Operation har fokuserat på att förbättra sina försäljningsstrategier, särskilt inom mötesbokningar (MICE), för att stärka företagets position på denna växande marknad. Effektiviseringar har också genomförts, särskilt med anledning av det nya F&B-konceptet som infördes tidigare i år, för att optimera verksamheten och säkerställa både effektivitet och avkastning.

Inom Property har verksamheten haft en stabil utveckling med goda hyresintäkter, vilket skapar en solid intäktsström. Företaget fortsätter att fokusera på att förvalta och optimera sin befintliga fastighetsportfölj.

### Väsentliga händelser under perioden

- First Hotels AB tecknar via sitt dotterbolag First Hotels International AS ett refinansieringsavtal. Avtalet innebär återbetalning av skuld till Host Hotelleiendom AS och utfärdande av två nya konvertibellån på totalt cirka 12 MSEK till Gate Group AB och Seljeli Invest AS.

### Väsentliga händelser efter perioden

- Styrelsen i First Hotels AB har mottagit ett bud från en grupp investerare om försäljning av samtliga aktier i Bolagets dotterbolag, First Hotels International AS, till budgivarna. I samband med detta har styrelsen kallat till en extra bolagsstämma i november, efter att ha tagit emot ett förslag från aktieägare om att stämman ska godkänna det föreslagna budet.

### Tredje kvartalet 2024 i sammandrag för koncernen

TSEK	2024 1jul-30sep	2023* 1jul-30sep	Δ%	2024 1jan-30sep	2023* 1jan-30sep	Δ%
Nettoomsättning	24 872	18 480	+35%	69 345	35 528	+95%
<b>Justerat EBITDA</b>	<b>2 015</b>	<b>49 763</b>		<b>7 715</b>	<b>43 636</b>	
<i>(Justerat mot extraordinära kostnader)</i>	<i>+1 124</i>	<i>+0</i>		<i>+6 527</i>	<i>+0</i>	
Rörelseresultat EBIT	530	46 970		-6 957	39 919	
Periodens resultat	-6 535	41 709		-26 147	33 452	
Kassaflöde från löpande verksamhet	-7 336	-15 025		5 184	-22 506	
Fritt kassaflöde	-7 515	2 806		13 253	4 425	
Resultat per aktie (före utspädning), SEK	-0,10	0,71		-0,39	0,57	
Resultat per aktie (efter utspädning), SEK	-0,10	0,71		-0,39	0,57	

\*Jämförelsetal från fastighetsbolag och hotellrörelse redovisas från förvävsdatum 27 juli 2023.

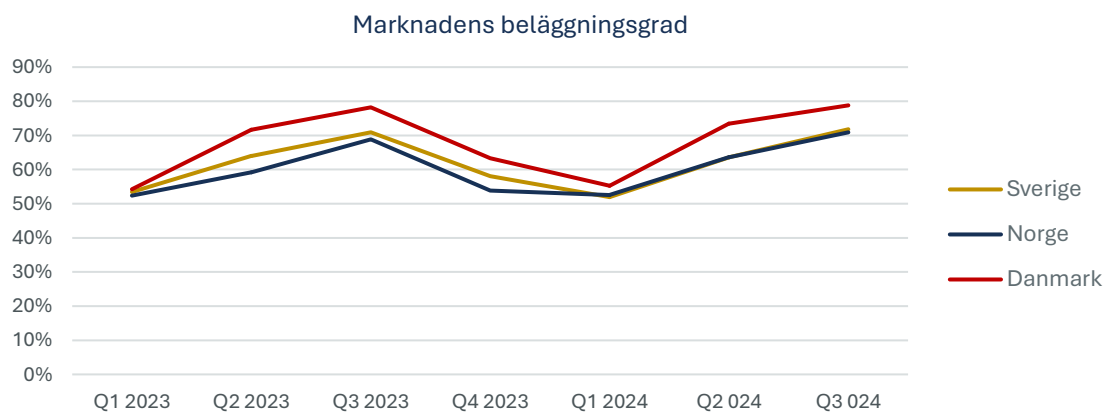
Delårsrapporten är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (TSEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Hotellmarknadens utveckling i Skandinavien

På den skandinaviska hotellmarknaden ser vi First Hotels som en ledande aktör bland flertalet andra starka regionala operatörer. Här dominerar mellanklassesegmentet med balanserade priser och serviceerbjudanden, medan de stora hotelljättarna är underrepresenterade jämfört med andra länder och regioner.

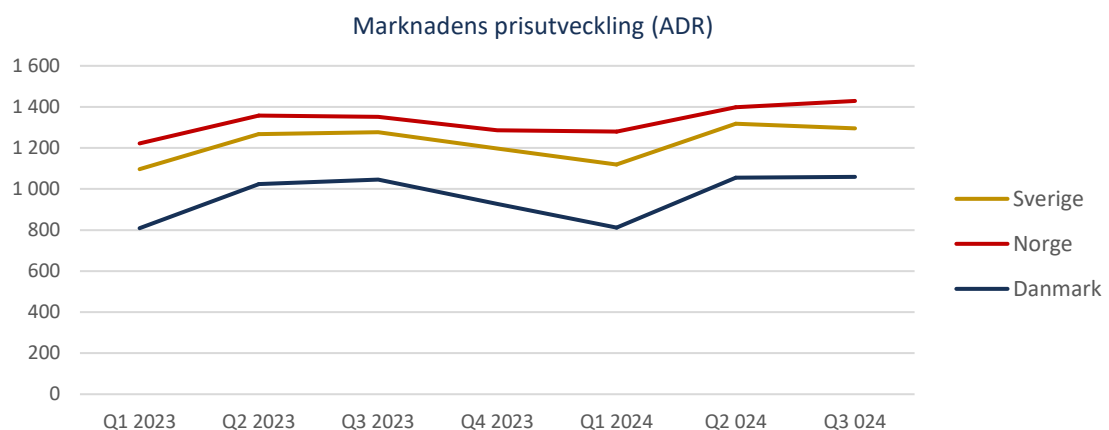
### Måttlig ökning av beläggingsgraden

Beläggingsgraden på den skandinaviska marknaden visade en måttlig ökning under tredje kvartalet 2024. Ökningen i beläggingsgrad kan delvis tillskrivas en ökad efterfrågan på fritidsresor och en starkare affärs- och mötesmarknad samt en stegvis stabilare ekonomisk miljö. Jämfört med samma kvartal föregående år ökade beläggningen mest i Norge, där beläggingsgraden steg från 68,9 procent till 70,9 procent. I Danmark förbättrades beläggningen något till 78,8 procent från tidigare 78,2 procent och även i Sverige från 70,9 procent till 71,8 procent.



### Stabil prisutveckling

Jämfört med det tredje kvartalet i fjol ökade genomsnittligt rumspris med 2,8 procent på de skandinaviska marknaderna. Priserna ökade mest i Norge med 5,7 procent följt av Sverige och Danmark där priserna ökade med 1,4 respektive 1,2 procent.



## Vår verksamhet

### Vår idé ”Your Local Hotel”

Det är över 30 år sedan First Hotels grundades och vi är stolta över att fortsätta utvecklingen av ett mycket erkänt nordiskt varumärke. First Hotels fokuserar på medelstora hotell med stark lokal förankring. Våra hotell sträcker sig från Malmö till Kiruna i Sverige, vi finns också på strategiskt viktiga platser i Norge och Danmark. Oavsett om hotellet är urbant, historiskt, affärsmässigt eller budgetmässigt är alla unika och vi är stolta över vår mångfald. Genom vår diversifierade portfölj skapar vi minnesvärda upplevelser och långsiktiga partnerskap med hotellägare. Det som förenar oss är vår ständiga strävan mot **KVALITET, PRISVÄRDHET OCH FÖRSTKLASSIG SERVICE**. Varumärket First Hotels® är positionerat i ett mellanklassegment på den nordiska marknaden och riktar sig mot följande kategorier:

- **LOKALA PROFILHOTELL:** Medelklasshotell med 50–100 rum, stark lokal identitet och belägna främst i landsortsstäder.
- **VARUMÄRKESANKNUTNA STADSHOTELL:** Medelklasshotell med 100–150 rum i större städer, som erbjuder konkurrenskraftiga priser och service för att möta marknadens behov.
- **OBEROENDE HOTELL MED FÖRBÄTTRINGSPOTENTIAL:** Medelklasshotell med 40–150+ rum utan varumärkesanslutning som vill förbli oberoende. Här erbjuder First Hotels tjänster som distribution, digital plattform och systemdrift för att optimera verksamheten.

### Vår hotellportfölj

Nedan tabell visar en fullständig översikt på First Hotels hotellportfölj per land och affärsmodell samt egen driftverksamhet.

Land	Per 30 sep 2024		Per 31 dec 2023		Δ	
	Antal hotell	Antal rum	Antal hotell	Antal rum	Antal hotell	Antal rum
Sverige	49	3 680	50	3 753	-1	-73
Norge	35	2 033	30	1 788	5	245
Danmark	20	1 161	20	1 161	0	0
Schweiz	1	16	1	16	0	0
<b>Affärsmodell</b>						
First Hotels Operation (egen drift)	1	194	1	194	0	0
First Hotels (Exkl. Hotell i egen drift)	24	2 453	25	2 553	-1	-100
First Partner & By First	31	1 835	30	1 770	1	65
Distribution Services	49	2 408	45	2 201	4	207
<b>Totalt</b>	<b>105</b>	<b>6 890</b>	<b>101</b>	<b>6 718</b>	<b>4</b>	<b>172</b>

## Våra verksamhetsområden

First Hotels har under året flyttat sitt huvudkontor till Stockholm. Organisationen är effektiv och skalbar med en flexibilitet i bemanning vilket har bevisats under det senaste året. Totalt har First Hotels koncernen 45 anställda. Organisationen fokuserar i första hand på det som är affärsdrivande, det vill säga säljaktiviteter, marknadsföring och anslutning av nya franchisetagare.

First Hotels är uppdelat i tre affärsområden: **Franchise**, **Operations** och **Property**, vilka är pelare för vår stabilitet och framgång i den konkurrensutsatta hotellbranschen. Varje affärsområde är utformat för att fungera både självständigt och i samverkan för att ge en unik flexibilitet för våra investerare och aktieägare.

Vi strävar efter hög effektivitet och skalbarhet inom alla våra affärsområden för att säkerställa en lönsam verksamhet där den nöjda hotellgästen alltid står i centrum.





## Franchise

Vi erbjuder både ett komplett franchisekoncept och enklare affärsmodeller för fristående hotell. Operatörerna betalar en mix av rörliga och fasta avgifter baserat på samarbetsform och den distributionskanal som bokningar görs.

### Ett flexibelt erbjudande

**FIRST HOTELS** är vårt huvudkoncept som ger hotelloperatörer tillgång till alla våra resurser, kanaler och infrastruktur såsom branding, företagsavtal, bokningssystem, distributionstjänster, point-of-sale lösningar ("POS"), hemsida, sociala medier, koncept för mat och dryck etc. Med ett starkt hotellvarumärke och ett attraktivt koncept erbjuder vi hotellägare en unik plattform för att växa sin verksamhet.

**FIRST PARTNER COLLECTION / BY FIRST** erbjuder en enklare affärsmodell för fristående hotell som vill nyttja våra tjänster utan att ansluta sig till First Hotels varumärke. Samarbetet innefattar ett begränsat utbud av tjänster jämfört med fullständig franchisetillhörighet. Vi ansluter vår distributionsplattform till operatörens befintliga system. Operatören betalar sedan endast för de intäkter som vi bidrar med. Det fristående hotellet har möjlighet att dra nytta av våra skalfördelar, men kan samtidigt behålla sin lokala identitet och unika kundupplevelse.

**FIRST DISTRIBUTION SERVICE** tillhandahåller bokningslösningar till små och medelstora, helt oberoende hotell vid sidan av vår ordinarie hotellportfölj. Hotellen erbjuds innovativa verktyg och system för att hjälpa hotell att hantera sin verksamhet mer effektivt och maximera intäkterna.

### Några av fördelarna för våra kunder

- **EFFEKTIV DRIFT OCH TEKNIKANVÄNDNING** Genom en mindre organisation och fokus på teknisk innovation kan vi erbjuda högkvalitativa lösningar till våra franchisepartners till ett attraktivt pris.
- **FLEXIBILITET & LOKAL ANKNYTNING** Vår slogan "Your Local Hotel" genomsyrar vår strategi, där vi utnyttjar varje hotells unika styrkor och skräddarsyr marknadsföring och partnerskap utifrån lokala förutsättningar.
- **STARK DISTRIBUTION** Våra franchiseägare kan förvänta sig en bred distribution i globala system, strategiska avtal, centrala företagsavtal, innovativ marknadsföring samt ett starkt lojalitetsprogram i First Member.



## Operations

Inom First Operations har vi god erfarenhet av att driva lönsamma hotell och restauranger. Vårt unika erbjudande till hotellägare bygger på hög effektivitet och en beprövad metodik för att maximera lönsamheten.

### Erfarenhet och effektivitet

Vårt erbjudande riktar sig till hotellägare som vill outsourca driften av sina hotell till en erfaren partner, antingen helt eller delvis.

- Med vår långa erfarenhet kan vi säkerställa att hotell och restauranger drivs med hög effektivitet förstklassig service och kundnöjdhet.
- Inom First Operations hanterar vi driften av hotell och tillhörande restaurangverksamheter på ett kostnadseffektivt sätt

### First Hotel Planetstaden - ett framgångsrikt exempel

Hotellet erbjuder moderna faciliteter såsom spa med pool och jacuzzi, modernt gym, konferens- och mötesrum. Beläget bara en kort promenad från Lunds centrum, en stad med cirka 100 000 invånare, 25 minuter från Malmö och 35 minuter från Kastrups flygplats, är hotellet attraktivt för både affärsresenärer och turister. Lunds rykte som universitetsstad med en stark teknik- och innovationssektor förväntas öka efterfrågan på bostäder och verksamhetslokaler, vilket gör First Hotel Planetstaden till en lovande investering.



## Property

First Property är en central komponent i vår diversifieringsstrategi och skiljer First Hotels från många utav konkurrenterna. Med fokus på robusta fastighetsinvesteringar skapar vi nya affärsmöjligheter för First Hotels och bygger en stabil plattform för hållbar tillväxt.

### Ger skalfördelar och Synergier

Genom att integrera First Property i vår portfölj skapar vi en diversifierad och attraktiv investeringsmöjlighet som lockar till sig kapital och ökar vår konkurrenskraft på marknaden. Detta ger oss en stabil grund att bygga vår framgång på och möjliggör fortsatt expansion och lönsam tillväxt. Att investera i attraktiva hotellfastigheter med låg risk har flera fördelar. Fastighetsinnehaven gör vår verksamhet mer robust med fasta solida tillgångar, vilket skiljer oss från många andra franchiseparter och förbättrar vår verksamhets stabilitet.

- Genom att äga och utveckla hotellfastigheter skapar vi skalfördelar och affärsmöjligheter för övriga affärsområden inom First Hotels.
- Synergierna är stora när det gäller kostnadsbesparingar och effektivitet, vilket förbättrar lönsamheten och stabiliteten i vår verksamhet.
- First Property gör vårt affärserbjudande till hotellägare mer komplett.

### En attraktiv möjlighet för investerare

- För investerare innebär det en attraktiv möjlighet att vara delaktig i en komplett och stabil verksamhet med god tillväxtpotential.
- Skapar en trygghet att investera i First Hotels, då vi har en stark och diversifierad portfölj med både hotellverksamhet och fastigheter.



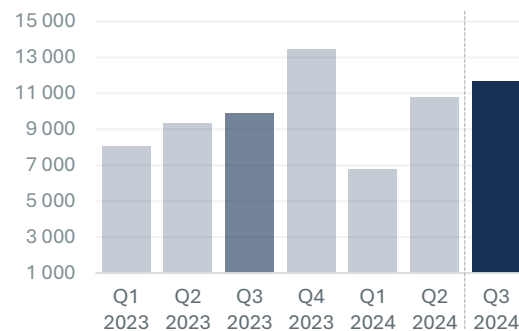
## Segmentsrapportering

### First Hotel Franchise

#### Juli-September

First Hotels Franchise uppvisar fortsatt stabil utveckling, drivet av initiativ som skapar värde för våra franchisetagare samt ett kontinuerligt fokus på att förbättra servicen till våra samarbetspartners. Omsättningen för Q3 ökade med 17 % jämfört med samma period föregående år, vilket till stor del kan tillskrivas den växande hotellportföljen och ett diversifierat tjänsteutbud. Dessa faktorer bidrar till att öka franchisegivarens synlighet på digitala plattformar, vilket i sin tur leder till en högre marknadstillgänglighet.

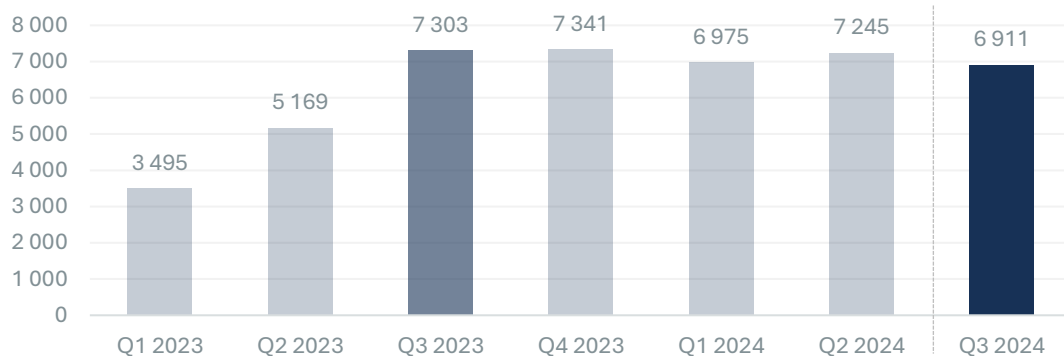
#### Nettoomsättning



#### Antal nya First Member något lägre än föregående år.

First Hotels kundbas består av både privatkunder samt företagskunder från ett brett spektrum av branscher. Distribution sker via centrala företagsavtal, resebyråer, online marknadsföring och globala bokningssajter (OTAs) och inte minste via egna kanaler varav en stor del via lojalitetsprogrammet First Member, vilket bedöms ge en större stabilitet i kassaflöden för First Hotels.

#### Nya First Member



Antal medlemmar har under Q3 2024 har ökat med 6 911 nya medlemmar, vilket dock är en minskning med 5% i jämförelse med motsvarande period 2023. Hela 80 % av omsättningen på vår hemsida utgörs under perioden av bokningar från våra medlemmar, vilket är en ökning med 15% mot föregående år.

## Nyckeltal First Hotel Franchise

TSEK	2024 1jul-30sep	2023 1jul-30sep	Δ%
Nettoomsättning	11 658*	9 895*	+17%
Justerat EBITDA, rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar <i>(Justerat mot extraordinära kostnader)</i>	318 +1 050	725 0	
Rörelseresultat	-856	406	
Nya hotell	3	7	
Lämnade hotell	0	2	
Totalt antal hotell vid periodens slut	105	104	
Totalt antal distribuerade rum vid periodens slut	6 890	6 801	1,3%
Nya First Member	6 911	7 303	-5%
First Member Intäkter hotell (TSEK)	23 461	20 805	+13%

\*Franchiseintäkter från egen driftverksamhet, FH Planetstaden ingår i redovisad nettoomsättning för aktuell rapportperiod.

### En framåtblick

Den skandinaviska hotellmarknaden fortsätter att uppvisa en positiv trend med ökande beläggning och lönsamhet, som under Q3 uppgick till cirka 4 %. Det är dock viktigt att beakta att Q4 och Q1 historiskt sett är svagare perioder vad gäller både beläggning och lönsamhet.

I vår prospektering fokuserar vi på hotell med hög standard och servicenivå, belägna i attraktiva destinationer som tilltalar våra målgrupper i de skandinaviska länderna. Detta stödjer vårt långsiktiga mål att etablera 110 hotell i regionen.

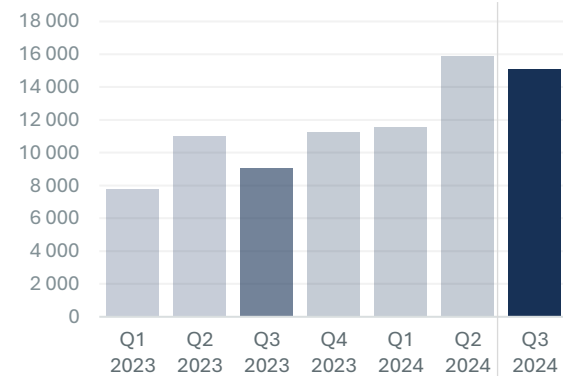
Vår företagsförsäljningsavdelning har framgångsrikt tecknat ett antal större avtal som stärker intäkterna för våra medlemshotell. Samtidigt är vi starkt fokuserade på kostnadseffektivitet inom organisationen för att säkerställa att vi når våra övergripande mål.

## First Operations

### Juli-September

Under tredje kvartalet 2024 visade hotellet fortsatt stark utveckling med förbättrad beläggning och snittpris. Juli utmärkte sig med en ökning av beläggningen från 18% till 62%, samt en snittprisökning till 1 059 SEK, vilket lyfte RevPAR från 176 SEK till 653 SEK och RGI från 0,24 till 0,99. Trenden fortsatte under kvartalet, där beläggningen ökade till 56% respektive 66%, och RGI förbättrades från 0,57 till 0,91 i augusti och från 0,90 till 1,02 i september. Det totala RGI för kvartalet reflekterar framgången med hotellets strategiska satsningar, med ett RGI totalt på 0,98 för kvartalet jämfört med 0,57 samma period föregående år (+0,41).

### Nettoomsättning



### Förklaring av Nyckeltal

**MPI** (Market Penetration Index): Visar företagets marknadsandel i beläggning jämfört med konkurrenter. Ett värde över 1,0 innebär att företaget har en högre beläggning än marknadens genomsnitt.

**RGI** (Revenue Generation Index): Mäter företagets RevPAR i förhållande till marknadens genomsnitt. Ett värde över 1,0 betyder att företagets intäkt per tillgängligt rum är högre än genomsnittet.

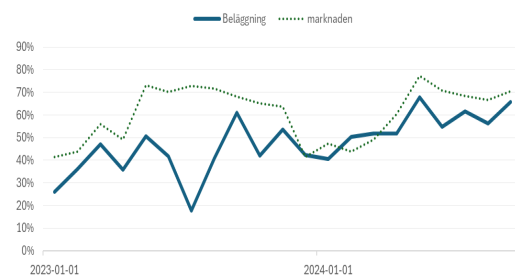
### Stark tillväxt och förbättrad marknadsposition för Planetstaden under tredje kvartalet

Sedan övertagandet av hotell Planetstaden i augusti 2023 har flera strategiska förändringar implementerats, vilket nu ger tydliga resultat i analyser av det tredje kvartalet 2024. Under kvartalet har hotellet fortsatt att stärka sin position, med särskilt starka resultat under juli månad. Trots att hotellets beläggning tidigare låg under marknadsnivån, har målmedvetna insatser inom prisstrategi och marknadsspecifika initiativ lett till framsteg både i beläggning och prispositionering. Resultaten visar på en tydlig förbättring i RGI, vilket indikerar en stärkt konkurrenskraft och en bättre prisstrategi gentemot marknaden.

Den uppåtgående trenden under 2024, som inleddes under våren, har fortsatt under tredje kvartalet. Hotellet har fortsatt att utmana marknaden och bibehållit starka snittpriser, vilket reflekterar effekten av de strategiska förändringarna som genomförts sedan övertagandet. Nedan diagram illustrerar hur hotellets prisstrategi och marknadsposition har utvecklats.

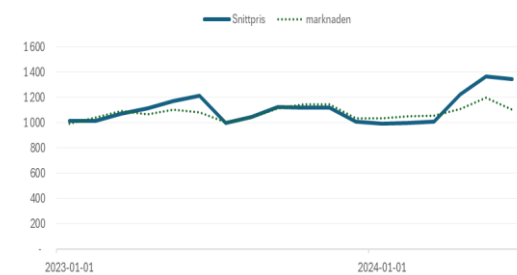
### Beläggningsgrad, FH Planetstaden

Jmf mot konkurrenter (månadsvärden), %



### Genomsnittlig rumspris, FH Planetstaden

Jmf mot konkurrenter (månadsvärden), SEK



## Nyckeltal First Operation

TSEK	2024 1jul-30sep	2023** 1jul-30sep	Δ%
Nettoomsättning	15 079	7 899	91%
EBITDA, rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar (Justerat mot extraordinära kostnader)	-1 391 0	2 405 0	
Rörelseresultat*	-1 521	2 329	
Nya hotellrörelser	-	1	
Avyttrade hotellrörelser	-		
Totalt antal hotellrörelser vid periodens slut	1	1	
Beläggning First Operations	61,2%	39,6%	+54,7%
ADR First Operations	1 120	1 076	+4%
RevPAR First Operations	686	426	+61%

\*Verksamheten redovisar högre kostnader för det nya restaurangkonceptet, SPA-relaterade utgifter, ökade hyreskostnader samt förhöjda kostnader för material, städning och personal i samband med ökad beläggning.

\*\* Observera att jämförelsetalen redovisar period från och med förvävsdatum 27 juli – 30 september 2023

## En framåtblick

Företagets målsättning för 2024 är att fortsätta utvecklas och att expandera som hotelloperatör. Med rätt objekt och prissättning har vi finansiella möjligheter att ta positioner där vi anser det vara rätt. Vi arbetar med flera spännande potentiella projekt, som kan bidra till att utöka vår hotellportfölj i Norden. Vi vill investera i hotell med god lokal förankring, där karaktär är viktigare än det generiska.

Som hotelloperatör är det viktigt att etablera en lönsam struktur samtidigt som man säkerställer att operativa processer är effektiva och kostnadseffektiva.

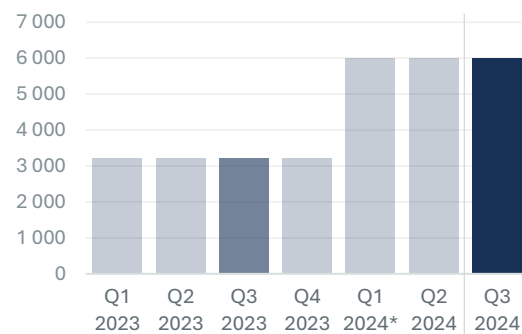
Planetstaden, som är i dagsläget First Hotels enda hotell drift har stor utvecklingspotential, och med flera kommande kommersiella projekt kan bidra till ökad omsättning, stärka position samt tillväxt i regionen.

## First Property

### Juli-September

First Propertys belåningsgrad vid utgången av andra kvartalet reducerades med 31 procent mot föregående år samma period och inkluderar även obligationslån som är redovisad i dess moderbolag, sänkning av belåningsgrad kan tillskrivas till stor del tredjeparts värdering som framtagits under perioden.

### Nettoomsättning



\*Jämförelsetal för Q1 2024 har korrigerats enligt hyresnivå för 2024.

### Nyckeltal First Property

TSEK	2024 1jul-30sep	2023** 1jul-30sep	Δ%
Hysesintäkter	6 000	2 100	186%
EBITDA, rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar (Justerat mot extraordinära kostnader)	4 700 0	1 293 0	
Rörelseresultat	2 695	-242	
Balansomslutning	294 735	227 921	
Belåningsgrad (LTV), baserad på tredjeparts värdering 2024*	54,4%	86%	-31,6%
Förvärvade fastigheter	-	1	
Avyttrade fastigheter	-		
Totalt antal fastigheter vid periodens slut	1	1	
Antal rum vid perioden slut	196	196	
Antal förvaltade m2 vid perioden slut	12 800	12 800	

\*Värdet för fastighetsbolagen Saturnus 27 och Saturnus 30 i Lund har justerats baserat på en oberoende värdering utförd under andra kvartalet 2024. För mer information, se not 2.

\*\* Observera att jämförelsetalen redovisar period från och med förvävsdatum 27 juli – 30 september 2023

### En framåtblick

Som ett nyetablerat fastighetsbolag fokuserar vi på att gradvis öka våra marknadsandelar genom strategiska förvärv, såsom hotellverksamheter. Vi prioriterar att bygga relationer med lokala entreprenörer och kommuner för att underlätta projektutveckling och stärka vår marknadsnärvaro. Vår strategi innefattar också att integrera hållbara lösningar i våra fastigheter för att möta dagens krav på miljöansvar. För att säkerställa finansiell stabilitet arbetar vi med investerare för att finansiera vår tillväxt och bibehålla en sund balansräkning. Genom att tillämpa en stegvis expansion och noggrant utvärdera varje projekt strävar vi efter att bygga en långsiktig och hållbar verksamhet som skapar värde för våra intressenter.



# Koncernens finansiella utveckling

## Januari-September 2024

För de första nio månaderna 2024 uppgick koncernens nettoomsättning till 69,3 MSEK (35,5), jämförelsetal för samma period föregående år inkluderar intäkter från hotellrörelsen från och med förvävsdatum 27 juli 2023.

Övriga rörelseintäkter för januari-september 2024 var 1 MSEK (47,2). Jämförelsetalet för föregående år avser negativ goodwill som uppstod genom förvärv av dotterbolag.

Intäkter från hotellrörelsen, First Hotels Planetstaden svarar för 43 MSEK av totala omsättningen under rapporterad period.

## Rapporterat resultat

Koncernens rörelseresultat för januari-september 2024 var -6,9 MSEK (39,9), redovisat rörelseresultat i 2023 avser negativ goodwill genom förvärv av dotterbolag. Avskrivningskostnader avseende fastigheten utgör en stor del av rörelseresultatet. Finansiella poster netto för perioden uppgick till -19 MSEK (-6,5), vilket ledde till ett resultat före skatt på -26 MSEK (33,5). Finansnetto är hänförlig till räntebärande skulder relaterad till fastighetslån.

Periodens resultat för de första nio månaderna 2024 var -26,1 MSEK (33,5). Jämförelsestörande poster under perioden avser engångskostnader relaterad till omfinansiering av lån inom franchiseverksamheten.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten för januari-september 2024 var 5,2 MSEK (-22,5), en betydande förbättring. Förändringar i rörelsekapitalet bidrog positivt till kassaflödet, med en ökning om 18,7 MSEK (-8,9). Kassaflöde från investeringsverksamheten var negativt med -8,1 MSEK (-18,1) och kassaflöde från finansieringsverksamheten var -4 MSEK (58,4). Det totala kassaflödet för januari-september 2024 var -6,9 MSEK (17,8). Likvida medel vid periodens slut var 3,1 MSEK (20,8). Jämförelsetal för samma period föregående år inkluderar förvävsrelaterade poster, vilket påverkar både investering- och finansieringsverksamheten.

Normalt har verksamheten en hög omsättningshastighet på både varulager och kundfordringar dock kan ökade interimfordringar påverka förändring av rörelsefordringar negativt.

Fritt kassaflöde för perioden uppgick till 13,2 MSEK (-4,4). Där operativt kassaflöde har justerats med investeringskostnader.

## Juli - September 2024

För tredje kvartalet 2024 var koncernens nettoomsättning 24,9 MSEK (18,5), en ökning med cirka 35 %. Övriga rörelseintäkter för Q3 2024 uppgick till 0 MSEK (45,3), jämförelsetalet för föregående år avser negativ goodwill genom förvärv av dotterbolag.

## Rapporterat resultat

Rörelseresultatet för Q3 2024 var 0,5 MSEK (47). Finansiella poster netto för Q3 2024 uppgick till -7 MSEK (-5,3), vilket resulterade i ett resultat före skatt på -6,5 MSEK (41,7). Periodens resultat för Q3 2024 var -6,5 MSEK (41,7). Jämförelsetalet för föregående år visar effekter av negativ goodwill genom förvärv av dotterbolag.

## Kassaflödesanalys

För tredje kvartalet 2024 var kassaflödet från den löpande verksamheten -7,3 MSEK (-15,0), en förbättring som beror på förändringar i rörelsekapitalet. Normalt har verksamheten en hög omsättningshastighet på både varulager och kundfordringar dock kan ökade interimfordringar påverka förändring av rörelsefordringar negativt.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för Q3 2024 var 0,1 MSEK (-17,8). Kassaflödet från finansieringsverksamheten 5,4 MSEK (52,3).

Det totala kassaflödet för Q3 2024 var -1,8 MSEK (19,4 MSEK). Likvida medel vid periodens slut var 3,1 MSEK (20,8).

Fritt kassaflöde för perioden uppgick till -7,5 MSEK (2,8). Där operativt kassaflöde har justerats med investeringskostnader.

## Säsongvariationer

First Hotels verkar i en bransch med tydliga säsongvariationer. Första kvartalet och perioder med lågt affärsresande, såsom sommarmånaderna, påsk samt jul och nyår, är generellt de svagaste. Påsken infaller antingen under första eller andra kvartalet, vilket påverkar jämförelsen mellan åren. Under 2023 inföll påsken under andra kvartalet, medan den under 2024 inföll huvudsakligen under första kvartalet.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

TSEK	Not	2024 1jul-30sep	2023* 1jul-30sep	2024 1jan-30sep	2023* 1jan-30sep
<b>Nettoomsättning</b>		<b>24 872</b>	<b>18 480</b>	<b>69 345</b>	<b>35 528</b>
Övriga rörelseintäkter	2	0	45 274	987	47 191
<b>SUMMA RÖRELSEN INTÄKTER</b>		<b>24 872</b>	<b>63 754</b>	<b>70 332</b>	<b>82 719</b>
Övriga externa kostnader		-14 151	-10 455	-40 090	-23 317
Personalkostnader		-9 830	-3 535	-28 204	-15 765
Av- och nedskrivningar		-360	-2 793	-8 144	-3 717
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-24 341</b>	<b>-16 784</b>	<b>-77 288</b>	<b>-42 800</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>530</b>	<b>46 970</b>	<b>-6 957</b>	<b>39 919</b>
Finansiella poster netto		-7 016	-5 261	19 043	-6 467
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 846</b>	<b>41 709</b>	<b>-26 000</b>	<b>33 452</b>
Skatt		-49	0	-147	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-6 535</b>	<b>41 709</b>	<b>-26 147</b>	<b>33 452</b>
Genomsnittligt antal aktier före utspädning		66 502 894	58 941 690	66 502 894	59 022 348
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning		66 502 894	58 941 690	66 502 894	59 022 348
<b>Resultat per aktie före utspädning (SEK)</b>		<b>-0,10</b>	<b>0,71</b>	<b>-0,39</b>	<b>0,57</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning (SEK)</b>		<b>-0,10</b>	<b>0,71</b>	<b>-0,39</b>	<b>0,57</b>

\*Jämförelsetal från fastighetsbolag och hotellrörelse redovisas från förvävsdatum 27 juli 2023.

## Koncernens balansräkning i sammandrag

TSEK	Not	2024 30 sep	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		3 655	3 683
Byggnader och mark	3	351 658	319 327
Inventarier, installationer och utrustning		2 391	2 105
Finansiella anläggningstillgångar		270	287
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>357 974</b>	<b>325 402</b>
Omsättningstillgångar		5 552	13 456
Likvida medel		3 105	10 014
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 657</b>	<b>23 470</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>366 631</b>	<b>348 872</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5	4 655	4 655
Innehav utan bestämmande inflytande		21 915	17 674
<b>Total eget kapital</b>		<b>26 570</b>	<b>22 329</b>
Avsättningar		3 249	1 998
Skulder till kreditinstitut		212 452	236 373
Konvertibelt lån		26 100	26 100
Övriga långfristiga skulder		56 686	24 799
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>298 487</b>	<b>289 270</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		2 048	5 548
Övriga kortfristiga skulder		39 526	31 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 574</b>	<b>37 273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>366 631</b>	<b>348 872</b>

## Koncernens förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>4 091</b>	<b>2 399</b>	<b>-33 097</b>	<b>-26 607</b>
Periodens resultat			33 452	33 452
Omräkningsdifferenser			2 555	2 555
Emissioner	564	16 957	0	17 520
Emissionskostnader		-3 224		-3 224
<b>Utgående balans 2023-09-30</b>	<b>4 655</b>	<b>16 132</b>	<b>2 910</b>	<b>23 697</b>
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>4 655</b>	<b>16 132</b>	<b>1 542</b>	<b>22 329</b>
Periodens resultat			-26 147	-26 147
Uppskrivningsfond		29 870		29 870
Omräkningsdifferenser			518	518
<b>Utgående balans 2024-09-30</b>	<b>4 655</b>	<b>46 002</b>	<b>-23 245</b>	<b>26 570</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

TSEK	Not	2024 1jul-30sep	2023* 1jul-30sep	2024 1jan-30sep	2023* 1jan-30sep
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före finansiella poster		529	44 510	-6 957	39 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2	1 057	-47 484	9 395	-46 560
Erlagd ränta		-5 774	-5 742	-17 801	-6 948
Betald skatt		2 281	0	2 281	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 907</b>	<b>-8 716</b>	<b>-13 082</b>	<b>-13 589</b>
<b>Förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-5 429</b>	<b>-6 309</b>	<b>18 466</b>	<b>-8 917</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-7 336</b>	<b>-15 025</b>	<b>5 184</b>	<b>-22 506</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>179</b>	<b>-17 831</b>	<b>-8 069</b>	<b>-18 081</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 396</b>	<b>52 288</b>	<b>-4 024</b>	<b>58 366</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-1 761</b>	<b>19 432</b>	<b>-6 909</b>	<b>17 779</b>
Likvida medel vid periodens början		4 866	1 324	10 014	2 976
Kursdifferens i likvida medel		1	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>3 105</b>	<b>20 756</b>	<b>3 105</b>	<b>20 756</b>

\*Jämförelsetal från fastighetsbolag och hotellrörelse redovisas från förvävsdatum 27 juli 2023.

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TSEK	Not	2024 1jul-30sep	2023 1jul-30sep	2024 1jan-30sep	2023 1jan-30sep
Övriga rörelseintäkter		159	57	735	83
Övriga externa kostnader		-1 863	-1 251	-6 629	-4 287
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 704</b>	<b>-1 194</b>	<b>-5 893</b>	<b>-4 204</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		0	1722	-91	-4167
Finansiella kostnader		-882	-889	-2904	-1327
<b>Finansiella poster netto</b>		<b>-2 586</b>	<b>-361</b>	<b>-8 888</b>	<b>-9 698</b>
Bokslutsdispositioner		0	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 586</b>	<b>-361</b>	<b>-8 888</b>	<b>-9 698</b>
Skatt		0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-2 586</b>	<b>-361</b>	<b>-8 888</b>	<b>-9 698</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TSEK	Not	2024 30 sep	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		425	143
Finansiella anläggningstillgångar		109 361	109 361
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 786</b>	<b>109 504</b>
Fordringar koncernbolag		3527	2173
Övriga fordringar och förutbetalda kostnader		202	292
Likvida medel		46	1015
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 775</b>	<b>3 480</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 561</b>	<b>112 984</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	5	<b>76 326</b>	<b>83 746</b>
Konvertibelt lån		26 100	5 889
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 100</b>	<b>5 889</b>
Skulder till koncernbolag		5 579	498
Övriga skulder		4 171	2 321
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter		1385	318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 136</b>	<b>3 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 561</b>	<b>112 984</b>

## Moderbolagets förändring i eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Fond för utvecklings- utgifter	Annat eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>4 091</b>	<b>0</b>	<b>503 944</b>	<b>-418 356</b>	<b>-7 102</b>	<b>82 577</b>
Disp. av frg årsresultat enl. årsstämma				-7 102	7 102	0
Nyemission	564		16 957			17 521
Periodens resultat					-9 698	-9 698
<b>Eget kapital 2023-09-30</b>	<b>4 655</b>	<b>0</b>	<b>520 901</b>	<b>-425 458</b>	<b>-9 698</b>	<b>90 400</b>
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>4 655</b>	<b>143</b>	<b>517 677</b>	<b>-425 601</b>	<b>-13 128</b>	<b>83 746</b>
Disp. av frg årsresultat enl. årsstämma				-13 128	13 128	0
Erhållen vinstutdelning				1 467		1 467
Periodens resultat					-8 888	-8 888
<b>Eget kapital 2024-09-30</b>	<b>4 655</b>	<b>143</b>	<b>517 677</b>	<b>-437 262</b>	<b>-8 888</b>	<b>76 326</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2024 1jul-30sep	2023 1jul-30sep	2024 1jan-30sep	2023 1jan-30sep
<b>Löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat före finansiella poster		-1 706	-1 168	-5 893	-4204
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5	37	-73	3
Erlagd ränta		-960	-943	-2 984	-1 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 661</b>	<b>-2 074</b>	<b>-8 950</b>	<b>-5 611</b>
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>4 012</b>	<b>-7 898</b>	<b>8 281</b>	<b>-9 486</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 351</b>	<b>-9 972</b>	<b>-669</b>	<b>-15 097</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-13 088</b>	<b>-300</b>	<b>-13 088</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 467</b>	<b>31 764</b>	<b>0</b>	<b>36 886</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-116</b>	<b>8 701</b>	<b>-969</b>	<b>8 701</b>
Likvida medel vid periodens början		162	4	1 015	4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>46</b>	<b>8 705</b>	<b>46</b>	<b>8 705</b>



# Noter

## Not 1

### REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

#### Allmänna upplysningar

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Delårsrapporten har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift. Detta förutsätter att bolaget kommer att ha tillräckliga medel för att finansiera verksamheten. Om nödvändig finansiering inte kan uppbringas kan detta väsentligt påverka värdet av bolagets redovisade tillgångar, det kan även påverka bolagets möjlighet att fortsätta driften/verksamheten.

Koncernen tillämpar redovisning och värderingsprinciper enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Alternativa nyckeltal såsom beläggning (OCC), genomsnittligt dagligt rumspris (ADR) och intäkter per tillgängligt rum (RevPAR) har en direkt relation till driftorganisationens omsättning. För franchiseverksamheten är däremot påverkan mer indirekt, eftersom dessa mått reflekterar hotellens prestanda och intäkter. Den indirekta effekten beror på att franchiseverksamheten tar ut en franchiseavgift baserad på en del av deras omsättning.

Hotellrörelsen First Operation Lund redovisar intäkter från rums- och konferensbokningar samt försäljning avseende mat och dryck.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

#### Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Nedan beskrivs de mest väsentliga riskerna som First Hotels verksamhet är utsatt för. Detta är inte de enda risker verksamheten exponeras för och det kan finnas andra risker som idag betraktas som icke-materiella som kan påverka koncernens affär, finansiella resultat eller ställning negativt. Ordningen som riskerna presenteras i ska inte ses som en indikation avseende riskernas sannolikhet för att inträffa eller allvar avseende konsekvens.

### *Strategiska risker*

Strategiska risker är dels externa faktorer som kan påverka First Hotels verksamhet och långsiktiga konkurrenskraft, dels interna faktorer som kan försvåra möjligheterna att nå de strategiska målen för verksamheten. Operativa risker är risker som First Hotels själv kan kontrollera och som i stort handlar om processer, tillgångar och människor.

### *Risker relaterade till bortfall av och rekrytering av nya franchiseägare*

First Hotels konkurrerar om nya hotell genom att ingå franchiseavtal primärt genom varumärkeskänedom och renommé, de logiintäkter som kan inbringas genom First Hotels nätverk, First Hotels lojalitetsprogram First Member, avgifter och övriga avtalsvillkor. Övriga konkurrensfaktorer för franchiseavtal innefattar bland annat marknadsföringsstöd samt kapacitet och effektivitet i bokningssystem. Villkoren i First Hotels franchiseavtal påverkas också av vilka avtalsvillkor First Hotels konkurrenter erbjuder. Till följd härav kanske inte villkoren i First Hotels nya franchiseavtal blir lika gynnsamma som i befintliga avtal. Oförmåga att konkurrera om nya franchiseavtal kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Marknadsrisker*

Hotellbranschen är kraftigt påverkad av säsongsmässiga variationer. Perioder med hög efterfrågan under semestertider eller evenemang kan följas av lågsäsonger där beläggningen sjunker avsevärt. Ändringar i den ekonomiska aktiviteten, såsom lågkonjunkturer eller recessioner, kan minska efterfrågan på hotellrum och andra tjänster.

Ökad konkurrens från nya hotell, Airbnb och andra bokningsplattformar kan påverka en hotellverksamhets marknadsandel och prissättning.

Skatter och regleringar: Ändringar i skattelagstiftningen eller andra regleringsfaktorer kan påverka hotellens kostnader och lönsamhet.

Förändringar i digital teknik och onlinebokningsplattformar kan påverka hur hotell når ut till potentiella gäster och påverka prissättning och marknadsföring.

Ändrade kundpreferenser: Förändrade trender i resande och gästförväntningar kan kräva anpassningar i tjänster och faciliteter.

### *Finansiella risker*

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella tillgångar och skulder kan fluktuera när värdet på utländska valutor förändras kallas valutarisk. First Hotels verksamhet bedrivs till största del i Sverige men även i Norge och Danmark. Det förekommer således att inköp samt försäljning av tjänster sker till länder utanför Sverige. Valutakursförändringar kan påverka prisbildningen på tjänster och verkliga värden och kassaflöden kan fluktuera när värdet på den danska kronan (DKK) och norska kronan (NOK) förändras. Vid omräkning av DKK och NOK till SEK uppstår även en omräkningseffekt. Förändringar i valutakurser mot den svenska kronan och ökande räntor kan påverka lönsamheten och/eller First Hotels konkurrenskraft vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

## Not 2

### ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Jämförelsetal för 2023 redovisar övervärde av fastigheter enligt förvärvsanalys vid tidpunkten. Framställd förvärvskalkyl framgår i koncernredovisning och årsredovisning 2023-12-31.

Nedan upplysning redovisar del av rörelseintäkt som är hänförlig till förvärv av dotterbolag 27 juli 2023.

#### Koncernen

	2024-09-30	2023-09-30
Övriga rörelseintäkter	987	1 917
Genom förvärv av dotterbolag, negativ goodwill	0	45 274
<b>Redovisat värde</b>	<b>987</b>	<b>47 191</b>

## Not 3

### BYGGNADER OCH MARK

Fastighetsvärdering och justering av redovisat värde

Under räkenskapsåret har värdet på fastigheterna Lund Saturnus 27 och Lund Saturnus 30, som redovisas i dotterbolaget First Property Lund, skrivits upp till 394 MSEK.

Värdejusteringen baseras på en oberoende tredjepartsvärdering, som motiverar ökningen genom att hänvisa till möjligheterna för påbyggnation och utökning av fastigheterna. Värderingen tar även hänsyn till den snabba takt med vilken verksamheten har uppnått branschindex tidigare än förväntat, samt den framtida potentialen att överträffa branschindex.

I de jämförelsetal som presenteras i noten nedan framgår redovisat värde på fastigheterna Lund Saturnus 27 och Lund Saturnus 30 senast redovisades i koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 baserad på fastställd förvärvsanalys vid tidpunkten.

#### Koncernen

	2024-09-30	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322 786	0
Genom förvärv av dotterbolag	0	322 786
Uppskrivning av fastighetsvärde enligt tredjepartsvärdering	37 620	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>360 406</b>	<b>322 786</b>
Ingående avskrivningar	-3 459	0
Periodens avskrivningar	-5 289	-3 459
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 748</b>	<b>-3 459</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>351 658</b>	<b>319 327</b>

## Not 4

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Till Terje Nesbakken, i egenskap av styrelseordförande, finns en upplupen skuld om 153 TSEK inklusive sociala avgifter.

Till Håkan Gustafsson, i egenskap av styrelseledamot, finns en upplupen skuld 92 TSEK, inklusive sociala avgifter.

Till Anders Smedsrud, i egenskap av styrelseledamot, finns en upplupen skuld 109 TSEK, inklusive sociala avgifter.

Till Jan Lorensen, i egenskap av styrelseledamot, finns en upplupen skuld 92 TSEK inklusive sociala avgifter.

Till Jonatan Raknes, i egenskap av styrelseledamot, finns en upplupen skuld 109 TSEK inklusive sociala avgifter.

Fortigo Properties AS har en fordran på moderbolaget om 296 TSEK.

Eie Utvikling AS har en fordran på moderbolaget om 674 TSEK.

Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

## Not 5

### ANTAL AKTIER

Vid utgången av september 2024 hade moderbolaget 66 502 894 aktier.

Namn	Antal aktier	% av kapital
Middelborg Invest AS	17 235 331	25,92
Eie Utvikling AS	13 964 938	21,00
Gate Group AB*	6 742 873	10,14
DAIMYO INVEST AS	3 595 163	5,41
Seljeli Invest As	3 450 000	5,19
KIERKEGAARD NILSKRISTIAN ANDERS	2 770 629	4,17
Pareto Securities AS	2 273 589	3,42
Göran Falk AB	1 912 984	2,88
Kvalitena AB (publ)	1 719 423	2,59
Alundo Invest As	1 600 000	2,41
Övrigt	11 237 964	16,87
	<b>66 502 894</b>	

\*Innehav ägs av Johan Gate, styrelseordförande i First Hotels AB (publ), Stockholm.

Ovanstående tabell utvisar First Hotels AB (publ) tio största aktieägare enligt uppgift från Euroclear per den 30 september 2024.

---

## Finansiell kalender

Tyst period	12 januari-13 februari, 2025
Kvartalsrapport oktober - december 2024	14 februari, 2025
Årsredovisning 2024	30 maj, 2025
Årsstämma 2025	24 juni, 2025

Alla rapporter kommer att finnas tillgängliga på företagets hemsida eller genom kontakt med företagets kontor.

### Certified Advisor

Mangold Fondkommission AB

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att rapporten ger en rättvis och sann presentation av bolagets verksamhet, position och resultat samt beskriver de huvudsakliga riskerna och osäkerheter som bolaget står inför.

Stockholm den 15 november 2024

---

**Johan Gate**  
Ordförande

---

**Torje Gabrielsen**

---

**Pål Mörch**

---

**Kristian Lundkvist**

---

**Thomas Gillespie**  
Verkställande direktör

### **Revisorsgranskning**

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.