



**FöretagsParken**

**Företagsparken Norden Holding AB (publ)**

**559075–5145**

**Delårsrapport – Q2 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 2	2023 Kv 2	2024 Kv 1-2	2023 Kv 1-2	2023 Kv1-Kv 4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter, TSEK	123 794	124 269	256 318	253 484	472 375	475 209
Driftnetto, TSEK	96 438	85 367	190 876	176 485	338 725	353 116
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	88 022	74 678	165 551	153 860	287 211	298 903
Förvaltningsresultat efter finansiella poster, TSEK	36 008	33 859	67 089	77 239	123 853	113 704
Resultat före skatt, TSEK	30 673	-106 324	66 333	-182 145	-258 921	-10 443
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	5 800 657	5 958 471	5 800 657	5 958 471	5 821 710	E/T
Långsiktigt substansvärde, TSEK	3 010 603	3 096 922	3 010 603	3 096 922	2 955 225	E/T
Belåningsgrad, %	47,5	49,0	47,5	49,0	48,4	E/T
Soliditet, %	48,4	46,8	48,4	46,8	46,6	E/T
Överskottsgrad, %	77,9	68,7	74,5	69,6	71,7	74,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,74	1,90	1,72	2,10	1,85	1,68

## JANUARI – JUNI 2024

- Periodens hyresintäkter uppgår till 256,3 MSEK (253,5).
- Driftnetto uppgår till 190,9 MSEK (176,5).
- Förvaltningsresultatet före finansiella poster uppgår till 165,6 MSEK (153,9).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 7,6 MSEK (-251,3).
- Fastighetsvärdet per 30 juni 2024 uppgår till 5 800,7 MSEK (5 821,7).

Hysesintäkter

**+1,1%**

256,3 MSEK

Driftnetto

**+8,2%**

190,9 MSEK

Fastighetsvärde

**5 801**

MSEK

Fastigheter

**250**

st

# VD har ordet



## Full fart framåt

Siffrorna i det andra kvartalet visar resultatet av den nya förvaltningsorganisationens hårda arbete samt arbetet med att renodla fastighetsportföljen och förenkla kapitalstrukturen. Trots att hyresintäkterna för perioden april-juni är lägre än samma period 2023 p.g.a. den mindre fastighetsportföljen, så stiger resultatet i samtliga resultatmätt.

Förvaltningsorganisationen har fortsatt sitt fina uthyrningsarbete, vilket resulterat i flertalet nyuthyrningar. Under kvartalet tecknades nya hyresavtal för motsvarande 15,3 miljoner kronor och nettouthyrningen uppgick till 14,4 miljoner kronor. Slutförda omförhandlingar resulterade i en hyresökning motsvarande 21%.

Den fortsatta renodlingen av Företagsparken fortsatte med att en fastighetsportfölj avyttrades, som ligger utanför bolagets lätt-lager och industrifokus. Portföljen som avyttrades innehöll mindre dagligvarubutiker i Värmland och avyttrades på en nivå i linje med bokfört värde. Efter kvartalets utgång förvärvades en välbelägen kassaflödesfastighet med solida ankarhyresgäster och god utvecklingspotential belägen i en av Företagsparkens etablerade geografiska delmarknader. Transaktionerna bevisar att det just nu går att göra sunda affärer både på sälj- och köparsidan givet att produkten är rätt.

Vi kan konstatera att marknadens förväntan på ytterligare sänkningar av styrräntan under andra halvåret har styrkts i takt med att faktiska inflationsutfall publicerats. Även de långa räntorna har sjunkit kraftigt sedan årsskiftet. Sänkta räntor och en god leverans i det operativa arbetet kommer innebära förbättringar av Företagsparkens nyckeltal så som exempelvis driftnetto, överskottsgrad och räntetäckningsgrad. Isolerat i kvartalet uppgick hyresintäkterna till 123,7 MSEK (124,2) och förvaltningsresultatet ökade till 88,0 MSEK (74,7). Hyrestillväxten får anses vara stark med beaktning av de strategiska avyttringar som genomförts. Värdeförändringar efter genomförda investeringar uppgår till 7,6 MSEK (-251,3). Sammantaget förväntar vi oss fortsatt stigande fastighetsvärden i takt med ökande driftsnetto, 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. Under våren initierades ett skriftligt förfarande avseende Företagsparkens utestående obligation, där villkoret för räntetäckningsgraden justerades till den, i rådande ränteläge, marknadsmässiga nivån 1,5. Även om bolaget ligger runt 1,7 i räntetäckningsgrad idag, så minskar sänkningen osäkerheten för andra finansiärer och ger bättre förutsättningar att under hösten förlänga durationen i befintlig låneportfölj.

Med en stark organisation som levererar fantastiska resultat och en attraktiv fastighetsportfölj ser jag med tillförsikt fram emot kommande halvår 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 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, 559369-4442 samt Abamco Fastigheter Umeå AB, 559316-1358.
- Nytt hyresavtal tecknades 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 ut under ett långt hyresavtal i Ängelholm. Kontraktets totala hyresvärde uppgår till cirka 15,0 MSEK och bidrar till en betydande minskning av vakansgrader i portföljen och stärker intjäningen för fastighetsbeståndet i Ängelholm.
- Hyresavtal tecknades 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 avyttrades till Cibus Nordic real Estate AB. Fem av fastigheterna tillträdde av köparen den 28 maj 2024 och den återstående fastigheten planeras att frånträdas under kvartal 3 2024.
- Ett nytt hyresavtal tecknades med hyresgästen Logent, en nordisk logistikleverantör, i fastigheten Sinclair 7 i Arvika om totalt 5 500 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

- Två nya uthyrningar genomfördes i Göteborgsregionen, omfattande totalt 3 200 kvm av tidigare vakanta lokaler. Genom dessa uthyrningar stärker Företagsparken koncernens årliga hyresintäkter med cirka 2,7 miljoner kronor och minskar vakansen i beståndet med 3 200 kvm.

## 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 6,45 % (5,19) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 30,50 % (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	2 371	83 %
1 - 2	318	11 %
2 - 3	49	2 %
3 - 4	113	4 %
4 - 5	-	- %
>5	12	0 %
<b>Summa</b>	<b>2 864</b>	<b>100 %</b>

#### Kapitalbindning

Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	2 224	79 %
1 - 2	269	9 %
2 - 3	49	2 %
3 - 4	74	3 %
4 - 5	29	1 %
>5	218	8 %
<b>Summa</b>	<b>2 864</b>	<b>100 %</b>

### 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 juni 2024 en intjäningsförmåga enligt nedan tabell, belopp presenteras i MSEK.

#### Intjäningsförmåga

Hysesintäkter	488
Driftskostnader	-109
<b>Driftnetto</b>	<b>378</b>

### 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 driftsöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt, så kallad ortsprismetod. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet.

# Redovisningsprinciper

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

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

# Koncernens resultaträkning

TSEK	2024 Kv 2	2023 Kv 2	2024 Kv 1-2	2023 Kv 1-2	2023 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	123 794	124 269	256 318	253 484	472 375	475 209
Övriga intäkter	-	2 078	4 101	6 627	8 895	6 369
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>123 794</b>	<b>126 347</b>	<b>260 419</b>	<b>260 111</b>	<b>481 270</b>	<b>481 578</b>
Fastighetskostnader	-27 356	-40 980	-69 543	-83 626	-142 545	-128 462
<b>Driftnetto</b>	<b>96 438</b>	<b>85 367</b>	<b>190 876</b>	<b>176 485</b>	<b>338 725</b>	<b>353 116</b>
Central administration	-8 416	-10 689	-25 325	-22 625	-51 513	-54 213
<b>Förvaltningsresultat före finansiella poster</b>	<b>88 022</b>	<b>74 678</b>	<b>165 551</b>	<b>153 860</b>	<b>287 211</b>	<b>298 903</b>
Räntenetto	-50 741	-39 394	-96 278	-73 459	-155 161	-177 980
Övriga finansiella kostnader	-1 274	-1 425	-2 184	-3 162	-8 198	-7 219
<b>Förvaltningsresultat efter finansiella poster</b>	<b>36 008</b>	<b>33 859</b>	<b>67 089</b>	<b>77 239</b>	<b>123 853</b>	<b>113 704</b>
Värdeförändring på räntederivat	-5 669	-1 724	-6 803	-8 103	-34 173	-32 873
Resultat från intresseföretag	-1 520	-	-1 520	-	-117	-1 637
Värdeförändring fastigheter	1 854	-138 459	7 567	-251 281	-348 807	-89 960
<b>Resultat före skatt</b>	<b>30 673</b>	<b>-106 324</b>	<b>66 333</b>	<b>-182 145</b>	<b>-259 244</b>	<b>-10 766</b>
Inkomstskatt	-5 867	38 820	-14 953	57 210	-11 914	-84 077
<b>Periodens resultat</b>	<b>24 806</b>	<b>-67 504</b>	<b>51 380</b>	<b>-124 935</b>	<b>-271 158</b>	<b>-94 843</b>

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 35,9 MSEK (30,1) för perioden Kv. 1-2 2024.

# Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2024 Kv 2	2023 Kv 2	2024 Kv 1-2	2023 Kv 1-2	2023 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	24 806	-67 504	51 380	-124 935	-271 158	-94 843
Övrigt totalresultat	-	655	-	3 730	-4 119	-7 849
<b>Summa totalresultat</b>	<b>24 806</b>	<b>-66 849</b>	<b>51 380</b>	<b>-121 205</b>	<b>-275 277</b>	<b>-102 692</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	24 806	-66 839	51 380	-121 178	-274 840	-102 282
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-10	-	-28	-437	-410
<b>Summa totalresultat</b>	<b>24 806</b>	<b>-66 849</b>	<b>51 380</b>	<b>-121 205</b>	<b>-275 277</b>	<b>-102 692</b>



# Koncernens balansräkning

TSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 800 657	5 958 471	5 821 710
Leasingtillgångar	12 410	8 688	12 410
Inventarier	997	709	976
Pågående projekt	-	1 744	1 452
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 814 065</b>	<b>5 969 613</b>	<b>5 836 548</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga finansiella fordringar	2 656	80 032	37 609
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 656</b>	<b>80 032</b>	<b>37 609</b>
Kortfristiga fordringar	74 766	117 728	66 616
Likvida medel	94 910	240 246	169 406
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>169 676</b>	<b>357 974</b>	<b>236 021</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 986 397</b>	<b>6 407 619</b>	<b>6 110 178</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	4 467	4 467	4 467
Övrigt tillskjutet kapital	2 873 553	2 873 553	2 873 553
Omräkningsreserver	-	8 253	-
Balanserad vinst	18 073	112 961	-32 853
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>2 896 094</b>	<b>2 999 233</b>	<b>2 845 167</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-	24 658	24 247
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 896 094</b>	<b>3 023 891</b>	<b>2 869 299</b>
Uppskjutna skatteskulder	112 555	62 916	101 300
Långfristig leasingskuld	12 410	8 688	12 410
Skulder till kreditinstitut	626 130	1 756 169	309 346
Obligationslån	-	491 644	438 212
Övriga långfristiga skulder	-	-	-
Övriga ej räntebärande skulder	2 349	33 621	1 401
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>753 445</b>	<b>2 353 038</b>	<b>862 670</b>
Räntebärande skulder	2 217 468	874 434	2 196 888
Ej räntebärande skulder	119 391	156 256	181 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 336 858</b>	<b>1 030 690</b>	<b>2 378 209</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 986 397</b>	<b>6 407 619</b>	<b>6 110 178</b>

# 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
<b>Ingående balans 1 januari 2023</b>	<b>4 467</b>	<b>2 882 724</b>	<b>4 523</b>	<b>334 359</b>	<b>3 226 072</b>	<b>24 685</b>	<b>3 250 757</b>
Periodens resultat	-	-	3 730	-124 908	-121 178	-28	-121 205
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 730</b>	<b>-124 908</b>	<b>-121 178</b>	<b>-28</b>	<b>-121 205</b>
Utdelning	-	-	-	-96 491	-96 491	-	96 491
Återköp av teckningsoptioner	-	-9 171	-	-	-9 171	-	-9 171
<b>Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-9 171</b>	<b>-</b>	<b>-96 941</b>	<b>105 662</b>	<b>-</b>	<b>105 662</b>
<b>Utgående balans 30 juni 2023</b>	<b>4 467</b>	<b>2 873 553</b>	<b>8 253</b>	<b>112 961</b>	<b>2 999 233</b>	<b>24 658</b>	<b>3 023 891</b>
<b>Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Återföring av ackumulerade valu- tareserver	-	-	-404	-	-404	-	-404
Periodens resultat	-	-	-7 849	-145 812	-153 662	-410	-154 071
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-8 253</b>	<b>-145 812</b>	<b>-154 066</b>	<b>-410</b>	<b>-154 475</b>
<b>Utgående balans 31 december 2023</b>	<b>4 467</b>	<b>2 873 553</b>	<b>-</b>	<b>-32 853</b>	<b>2 845 167</b>	<b>24 247</b>	<b>2 869 414</b>
Förvärv av innehav utan bestäm- mande inflytande	-	-	-	-453	-453	-24 247	-24 699
<b>Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-453</b>	<b>-453</b>	<b>-24 247</b>	<b>-24 699</b>
Periodens resultat	-	-	-	51 380	51 380	-	51 380
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51 380</b>	<b>51 380</b>	<b>-</b>	<b>51 380</b>
<b>Utgående balans 30 juni 2024</b>	<b>4 467</b>	<b>2 873 553</b>	<b>-</b>	<b>18 073</b>	<b>2 896 094</b>	<b>-</b>	<b>2 896 094</b>

# Rapport över koncernens kassaflöde

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
	Kv 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv 1-4	12 mån
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>						
Förvaltningsresultat	88 022	74 678	165 551	153 860	287 211	298 903
Avskrivningar	224	71	310	147	433	597
Ej likviditetspåverkande poster	9 248	-	8 873	-	-	8 873
Erhållen ränta	4 105	-	4 304	3 991	4 313	4 626
Betald ränta	-54 110	-42 570	-102 279	-85 522	-164 955	-181 712
Betalda inkomstskatter	-12 884	-9 159	-24 710	-16 580	-28 745	-36 875
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>34 604</b>	<b>23 020</b>	<b>52 049</b>	<b>55 895</b>	<b>98 257</b>	<b>94 411</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	14 390	15 104	-15 280	-1 662	44 024	30 406
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-21 760	-14 017	1 093	-24 938	-59 051	-33 020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>27 235</b>	<b>24 107</b>	<b>37 862</b>	<b>29 295</b>	<b>83 230</b>	<b>91 797</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i fastigheter	-27 356	-15 765	-52 568	-29 924	-112 689	-135 334
Avyttring av fastigheter	75 715	183 259	81 090	187 357	300 647	194 380
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-26 704	-	-	-26 704
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-3 655	-	-28 584	-29 474	-890
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	12 078	-	12 078	-	16 750	28 828
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	-	-	4 998	-9 940	-4 998	9 940
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>60 437</b>	<b>163 839</b>	<b>18 894</b>	<b>118 910</b>	<b>170 237</b>	<b>70 220</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	49 450	-	49 450	26 356	29 512	52 606
Amortering av lån	-164 334	-71 274	-180 701	-115 266	-294 524	-359 959
Nyemission	-	-	-	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-	-	-
Teckningsoptioner	-	-	-	-9 170	-9 171	-1
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-96 491	-	-96 491	-96 491	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-114 884</b>	<b>-167 765</b>	<b>-131 251</b>	<b>-194 571</b>	<b>-370 673</b>	<b>-307 353</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>						
Periodens kassaflöde	-27 211	20 181	-74 495	-46 367	-117 206	-145 335
Likvida medel vid periodens början	122 122	220 065	169 406	286 612	286 612	240 245
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>94 910</b>	<b>240 246</b>	<b>94 910</b>	<b>240 246</b>	<b>169 406</b>	<b>94 910</b>

# Moderbolagets resultaträkning

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
TSEK	Kv 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv 1-4	12 mån
Nettoomsättning	9 968	78	20 720	78	4 732	25 374
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>9 968</b>	<b>78</b>	<b>20 720</b>	<b>78</b>	<b>4 732</b>	<b>25 374</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-7 812	-1 760	-16 690	-3 271	-9 233	-22 652
Övriga rörelsekostnader	-6 988	-3 010	-13 654	-6 567	-14 365	-21 452
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 832</b>	<b>-4 692</b>	<b>-9 624</b>	<b>-9 760</b>	<b>-18 867</b>	<b>-18 730</b>
Resultat från dotterbolag	1 323	50 466	1 269	50 466	-171 323	-220 519
Resultat från intressebolag	-1 520	-	-1 520	-	-117	-1 637
Finansiella poster	16 761	25 203	36 639	45 398	83 053	74 294
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>11 733</b>	<b>70 977</b>	<b>26 764</b>	<b>86 103</b>	<b>-107 254</b>	<b>-166 593</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	21 370	21 370
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11 733</b>	<b>70 977</b>	<b>26 764</b>	<b>86 103</b>	<b>-85 884</b>	<b>-145 223</b>
Skatt	129	351	315	249	-128	-63
<b>Periodens resultat</b>	<b>11 861</b>	<b>71 327</b>	<b>27 079</b>	<b>86 352</b>	<b>-86 012</b>	<b>-145 286</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>Rullande</b>
TSEK	Kv 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv 1-4	12 mån
Periodens resultat	11 861	71 327	27 079	86 352	-86 012	-145 286
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>11 861</b>	<b>71 327</b>	<b>27 079</b>	<b>86 352</b>	<b>-86 012</b>	<b>-145 286</b>

# Moderbolagets balansräkning

TSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	202	-	225
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>202</b>	<b>-</b>	<b>225</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	1 119 688	1 146 888	1 109 515
Andelar i intressebolag	-	117	-
Fordringar hos koncernföretag	2 591 603	2 601 192	2 589 466
Fordringar på intresseföretag	-	87 353	26 853
Övriga långfristiga fordringar	-	15 306	1 404
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 711 292</b>	<b>3 850 855</b>	<b>3 727 238</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 711 494</b>	<b>3 850 855</b>	<b>3 727 463</b>
Kortfristiga fordringar	536 926	314 780	288 733
Likvida medel	219	103 599	18 750
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>537 146</b>	<b>418 379</b>	<b>307 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 248 639</b>	<b>4 269 235</b>	<b>4 034 946</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	4 467	4 467	4 467
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 467</b>	<b>4 467</b>	<b>4 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-107 747	-21 734	-21 734
Överkursfond	2 745 134	2 745 134	2 745 134
Årets resultat	27 079	86 352	-86 012
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 668 933</b>	<b>2 814 219</b>	<b>2 641 855</b>
Skulder till kreditinstitut	-	462 303	0
Obligationslån	-	491 644	438 212
Skulder till koncernbolag	170 611	153 541	174 892
Övriga ej räntebärande skulder	-	31 903	34
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>170 612</b>	<b>1 139 391</b>	<b>613 138</b>
Räntebärande skulder	1 391 610	304 564	498 814
Ej räntebärande skulder	17 484	11 061	281 139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 409 094</b>	<b>315 625</b>	<b>779 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 248 639</b>	<b>4 269 235</b>	<b>4 034 946</b>

# 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 Kv1-2 (MSEK)	2023 Kv1-2 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	NPM Group AB, Koncern	6,9	18,7	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)	-	2,4	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	2,4	-	Företagsparken Norden Holding AB (publ) tillhandahåller ekonomisk förvaltning till Aktiebolaget Fastator (publ) och bolagets dotterbolag inom koncernen.	Aktiebolaget Fastator (publ) äger 25,04% av Företagsparken Norden Holding AB (publ) och utövar således betydande inflytande på Företagsparken.

# 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 augusti 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 central 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 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 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv 1-4	12 mån
<b>Långsiktigt substansvärde</b>						
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 896 094	2 999 233	2 896 094	2 999 233	2 845 167	E/T
Uppskjuten skatt, TSEK	112 555	62 916	112 555	62 916	101 300	E/T
Derivat enligt balansräkningen	1 955	34 773	1 955	34 773	8 757	E/T
<b>Långsiktig substansvärde, TSEK</b>	<b>3 010 603</b>	<b>3 096 922</b>	<b>3 010 603</b>	<b>3 096 922</b>	<b>2 955 225</b>	<b>E/T</b>
<b>Långsiktigt Substansvärde per aktie</b>						
Antal aktier, st.	89 343 431	89 343 431	89 343 431	89 343 431	89 343 431	E/T
Långsiktigt substansvärde, TSEK	3 010 603	3 096 922	3 010 603	3 096 922	2 955 225	E/T
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK</b>	<b>33,70</b>	<b>34,66</b>	<b>33,70</b>	<b>34,66</b>	<b>33,08</b>	<b>E/T</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>						
Räntebärande skulder <sup>1)</sup>	2 858 358	3 164 556	2 858 358	3 164 556	2 992 360	E/T
Likvida medel	-94 910	-240 246	-94 910	-240 246	-169 406	E/T
Förvaltningsfastigheter	5 800 657	5 958 471	5 800 657	5 958 471	5 821 710	E/T
Leasingtillgångar	12 410	8 688	12 410	8 688	12 410	E/T
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>47,5</b>	<b>49,0</b>	<b>47,5</b>	<b>49,0</b>	<b>48,4</b>	<b>E/T</b>
<b>Soliditet, %</b>						
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 896 094	2 999 233	2 896 094	2 999 233	2 845 167	E/T
Balansomslutning, TSEK	5 986 397	6 407 619	5 986 397	6 407 619	6 110 178	E/T
<b>Soliditet, %</b>	<b>48,4</b>	<b>46,8</b>	<b>48,4</b>	<b>46,8</b>	<b>46,6</b>	<b>E/T</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>						
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	88 022	74 678	165 551	153 860	287 211	298 903
Avskrivningar	224	76	310	147	433	596
Räntenetto, TSEK	50 741	39 394	96 278	73 459	155 161	177 980
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,74</b>	<b>1,90</b>	<b>1,72</b>	<b>2,10</b>	<b>1,85</b>	<b>1,68</b>

## Övriga nyckeltal

	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
	Kv 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv 1-4	12 mån
<b>Överskottsgrad</b>						
Hysesintäkter, TSEK	123 794	124 269	256 318	253 484	472 375	475 209
Driftnetto, TSEK	96 438	85 367	190 876	176 485	338 725	353 116
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>77,9</b>	<b>68,7</b>	<b>74,5</b>	<b>69,6</b>	<b>71,7</b>	<b>74,3</b>

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 27 augusti 2024.

## Kontakt

### **Erik Hamrin, VD**

[erik.hamrin@foretagsparken.se](mailto:erik.hamrin@foretagsparken.se)

+46 (0) 73 349 66 19

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm