

**FIRST**  
HOTELS AB

KVARTALSRAPPORT

1 APRIL – 30 JUNI 2024



# Innehåll

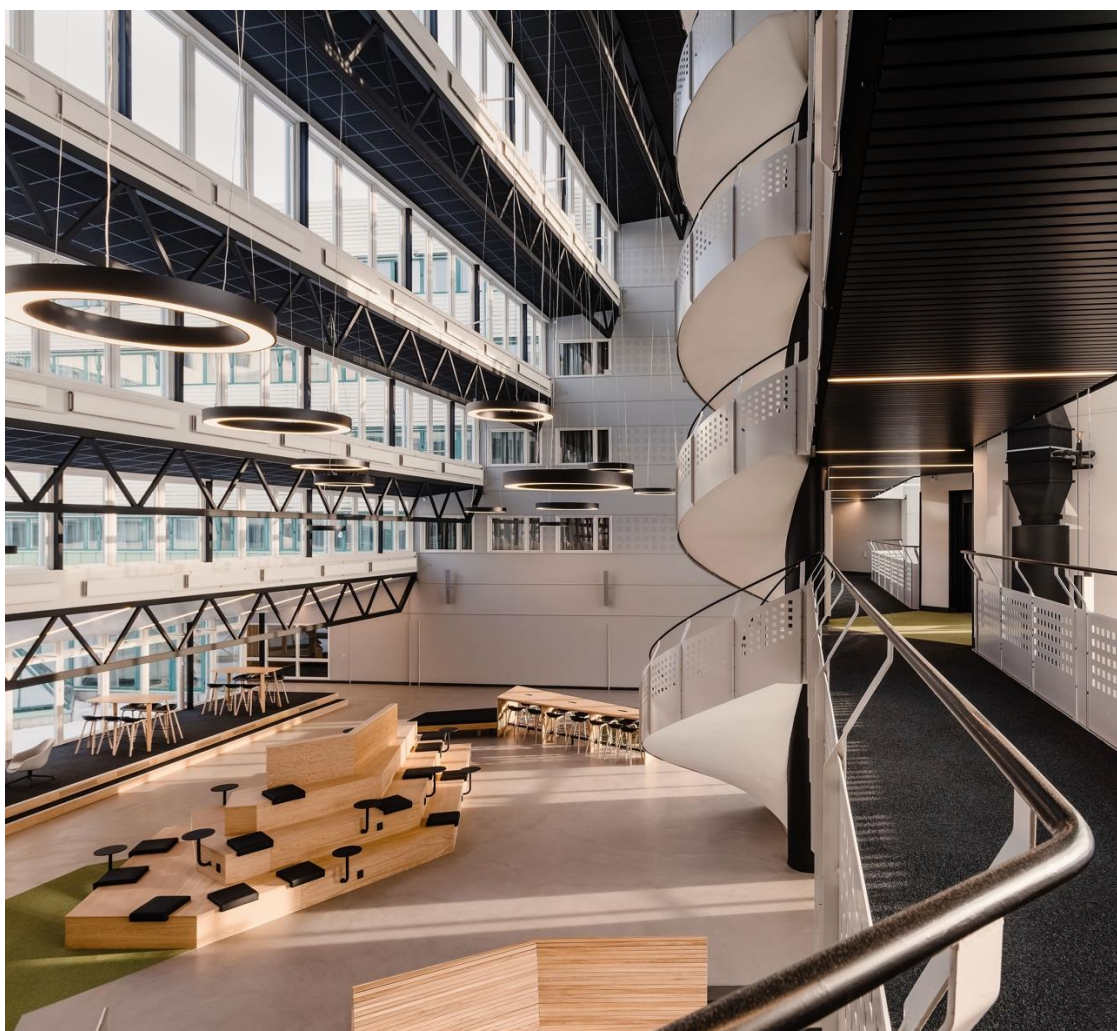
<b>Höjdpunkter</b> .....	<b>3</b>
<b>Kommentar av Thomas Gillespie, verkställande direktör</b> .....	<b>4</b>
<b>En sammanfattning av perioden</b> .....	<b>5</b>
<b>Hotellmarknadens utveckling i Skandinavien</b> .....	<b>6</b>
<b>Vår verksamhet</b> .....	<b>7</b>
Franchise	9
Operations	10
Property	11
<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 inom Hotel Planetstaden ökade med 35 % mot föregående år samma period vilket bidrog till att RevPAR ökade med 53 % under samma period
- Inom First Hotels Franchise ökade First Member medlemsbas med 40 % nya medlemmar mot samma period föregående år
- Inom First Hotels Franchise utgör 76 % av omsättningen i egna kanaler bokningar från våra lojalitetsmedlemmar

## Halvårets höjdpunkter

- Totalt 161% ökning av koncernens nettoomsättning jämfört med föregående år samma period bl.a. drivet av egna driftintäkter till följd av förvärvet av Hotel Planetstaden
- Beläggningen ökade med 34% medan RevPAR ökade med 44% inom Hotel Planetstaden mot föregående år
- Tack vare positiva faktorer som har beaktats i den externa värderingen bl.a. ökning i beläggning och RevPAR samt ytterligare utvecklingspotential av fastigheten justerades fastighetsvärdet för Hotel Planetstaden till 394 MSEK



## Kommentar av Thomas Gillespie, verkställande direktör



*“Vi ser en stabil efterfrågan på våra tjänster på marknaden, vi fortsätter att fokusera på att leverera hög kvalitet och minnesvärda upplevelser för våra gäster, samtidigt som vi aktivt stärker våra operationer och expanderar vår närvaro i Skandinavien.”*

Jag är glad att kunna rapportera att First Hotels AB har fortsatt att leverera starka resultat under andra kvartalet 2024. Trots utmanande marknadsförhållanden i vissa regioner har vi uppnått betydande framsteg och förstärkt vår position på flera nyckelområden.

Vårt flaggskeppshotell, Planetstaden, har visat en anmärkningsvärd ökning i RGI, vilket bekräftar vår framgång i att öka både vår konkurrenskraft och marknadsandel. Dessutom har vi utökat vår närvaro i Stockholm med ett nytt franchisehotell, och vi ser fram emot att snart kunna tillkännage ytterligare expansioner som ytterligare stärker vår position i marknaden.

Intäkterna inom First Operations har varit exceptionellt starka. Detta är ett tydligt kvitto på att vår strategiska satsning på driftsoptimering och gästattraktion ger konkreta resultat.

Inom First Hotels Franchise har vår lojalitetsbas, First Members, vuxit imponerande mot samma period 2023. Det är särskilt glädjande att notera att 76 % av våra intäkter från First Hotels egna kanaler nu genereras av våra lojala medlemmar, vilket visar styrkan och framgången i vårt lojalitetsprogram.

I det skandinaviska hotellsegmentet fortsätter First Hotels att befästa sin position som en ledande aktör, särskilt inom mellanklass-segmentet där vi erbjuder konkurrenskraftiga priser utan att kompromissa med kvaliteten.

Även om vi ser en övergripande ökning i beläggingsgraden i regionen, har Sverige upplevt en måttlig nedgång, främst på grund av en dämpad eventkalender i Göteborg och en ökad rumskapacitet. Samtidigt visar Norge och Danmark en stark uppgång, drivet av ökad turism och en återgång till fysiska evenemang.

Sammanfattningsvis står vi väl rustade för fortsatt tillväxt. Vi ser en stabil efterfrågan på våra tjänster på marknaden, vi fortsätter att fokusera på att leverera hög kvalitet och minnesvärda upplevelser för våra gäster, samtidigt som vi aktivt stärker våra operationer och expanderar vår närvaro i Skandinavien.

*– Thomas Gillespie, VD*

## En sammanfattning av perioden

Under andra kvartalet och första halvåret har koncernen fokuserat på strategiska områden som utveckling av värdeskapande tjänster och omstrukturering av franchiseverksamheten. Dessa insatser ska på sikt förbättra kundupplevelser, öka intäkter och stärka den operativa effektiviteten.

Inom Operation har koncernen investerat strategiskt i nya F&B-koncept för att stärka produktportföljen och skapa nya intäktsmöjligheter. Dessa investeringar syftar till att förbättra kundupplevelsen och differentiera erbjudandet på en konkurrensutsatt marknad.

Koncernen har infört marknadsspecifika initiativ anpassade efter lokala förhållanden, vilket har ökat marknadsandelen och stärkt konkurrenskraften. Detta har förbättrat marknadspositionen och lagt grunden för fortsatt tillväxt och lönsamhet.

### Väsentliga händelser under perioden

- Hotell Stockholm North tecknade avtal med First Hotels i maj 2024, och blev därmed kedjans sjätte hotell i Stockholmsregionen.
- Hotel Amadeus by First i Halmstad blev i maj 2024 det senaste tillskottet till First Hotels portfölj.
- Årsstämman i juni beslutade att nyvälja Johan Gate, Torje Gabrielsen, Pål Mörch och Kristian Lundkvist som ordinarie styrelseledamöter för tiden till slutet av nästa årsstämma. Till styrelsens ordförande valdes Johan Gate.

### Väsentliga händelser efter perioden

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

### Första halvåret 2024 i sammandrag för koncernen

TSEK	2024 1 apr-30 jun	2023 1 apr-30 jun	Δ%	2024 1 jan-30 jun	2023 1 jan-30 jun	Δ%
Nettoomsättning	26 015	9 021	+188%	44 473	17 048	+161%
<b>Justerat EBITDA</b>	<b>3 930</b>	<b>262</b>		<b>3 769</b>	<b>1 374</b>	
<i>(Justerat mot extraordinära kostnader)</i>	<i>1 601</i>	<i>2521</i>		<i>3 472</i>	<i>5 041</i>	
Rörelseresultat EBIT	-3 018	-2 726		-7 487	-4 591	
Periodens resultat	-9 006	-3 343		-19 612	-5 797	
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 185	-6 411		12 519	-7 481	
Fritt kassaflöde	20 397	-5 901		20 767	-7 231	
Resultat per aktie (före utspädning), SEK	-0,14	-0,06		-0,29	-0,10	
Resultat per aktie (efter utspädning), SEK	-0,14	-0,06		-0,29	-0,10	

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.

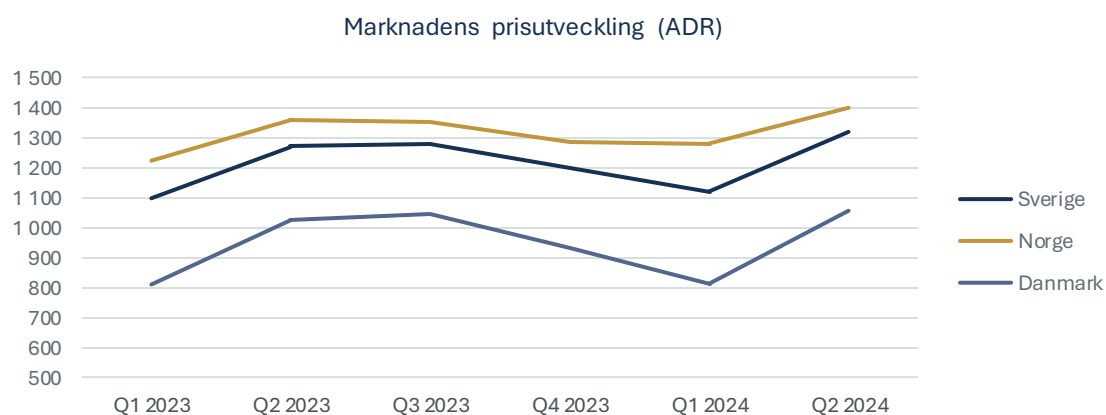
### Stabil efterfrågan

Beläggningsgraden på den skandinaviska marknaden visade en måttlig ökning under andra kvartalet 2024. Ökningen i beläggningsgrad kan delvis tillskrivas en ökad turism, samt en återgång till fysiska evenemang och konferenser. Jämfört med samma kvartal föregående år ökade beläggningen mest i Norge, där beläggningsgraden steg från 59,1 procent till 63,6 procent. I Danmark förbättrades beläggningen till 73,4 procent från tidigare 71,7 procent. I Sverige däremot minskade beläggningen något, vilket huvudsakligen berodde på en svag eventkalender i Göteborg och en betydande ökning av marknaden rumskapacitet.



### Positiv prisutveckling

Jämfört med det andra kvartalet i följande ökade genomsnittligt rumspris med 3,3 procent på de skandinaviska marknaderna. Priserna ökade mest i Sverige med 3,9 procent följt av Norge och Danmark där priserna ökade med 3,0 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 marknads 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 affärsmo-  
dell samt egen driftverksamhet. Under första halvåret 2024 har ett hotell lämnat motsvarande 100 hotellrum.

Land	Per 30 juni 2024		Per 31 dec 2023		Δ	
	Antal hotell	Antal rum	Antal hotell	Antal rum	Antal hotell	Antal rum
Sverige	49	3 680	50	37 53	-1	-73
Norge	30	1761	30	1788	0	-27
Danmark	20	1 161	20	1 661	0	0
Schweiz	1	16	0	0	0	0
<b>Affärsmo- dell</b>						
First Hotels Operation (egen drift)	1	195	1	195	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	44	2 136	45	2 201	-1	-65
<b>Totalt</b>	<b>100</b>	<b>6 619</b>	<b>101</b>	<b>6 719</b>	<b>-1</b>	<b>-100</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

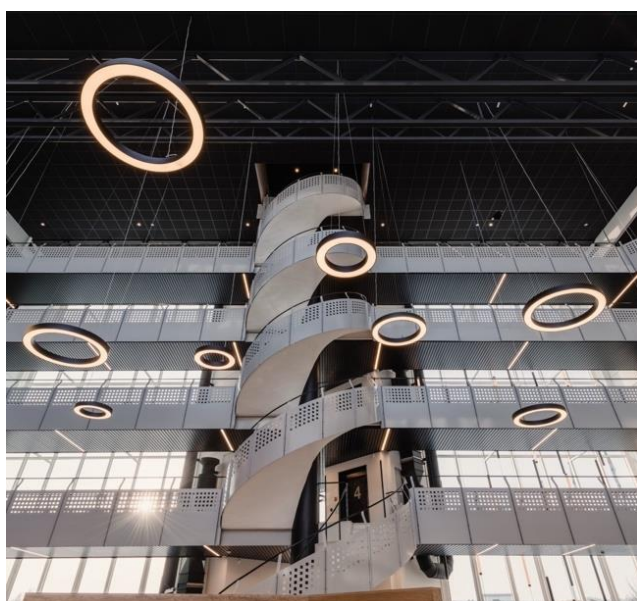
**FIRST HOTELS** är vårt huvudkoncept som ger hotelloperatörer tillgång till alla våra resurser, kanaler och infrastruktur såsom branding, företagsavtal, bokningssystem, distributionstjänster, point-of-sale lösningar ("POS"), hemsida, sociala medier, koncept för mat och dryck etc. Med ett starkt hotellvarumärke 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 franchise tillhörighet. 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.

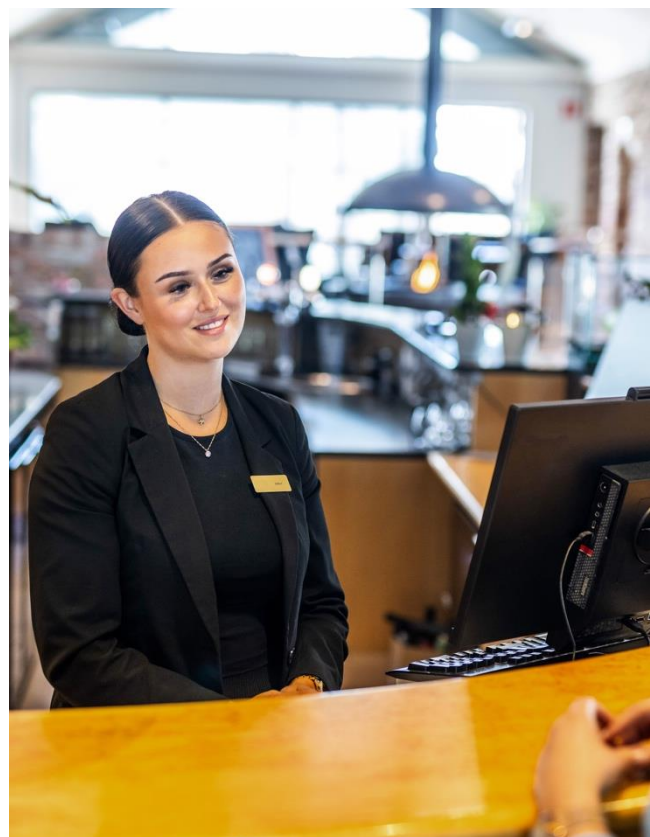
### Erfarenhet och effektivitet

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.



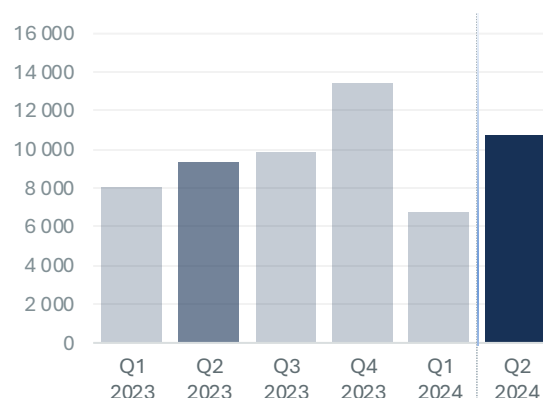
## Segmentsrapportering

### First Hotel Franchise

#### April-Juni

First Hotels Franchise fortsätter en stabil utveckling, drivet av initiativ som värdeskapande tjänster till våra franchisetagare samt kontinuerlig strävan att förbättra vår service även till våra samarbetspartners. Omsättningen för Q2 ökade med 18% mot föregående år samma period och kan tillskrivas till stor grad den växande hotellportföljen och diversifierad utbud av tjänster som verkar för att öka franchisegivarens synlighet på digitala plattformar och därmed ökad tillgänglighet på marknaden. Lojalitetsprogrammet First Member fortsätter att växa under andra kvartalet där antal nya medlemmar ökade med 40% i jämförelse med samma period föregående år.

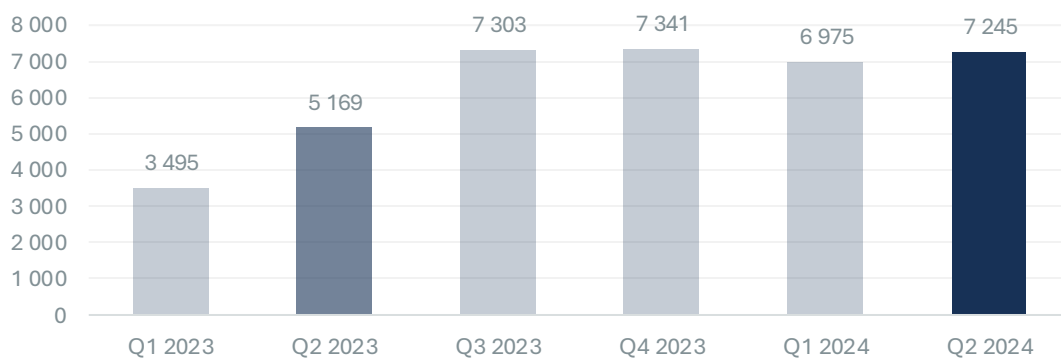
#### Nettoomsättning



#### Antal nya First Member ökar 40%

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 Q2 2024 har ökat med 7245 nya medlemmar, vilket är en ökning i nya medlemmar med hela 40 % från motsvarande period 2023. Hela 76 % av omsättningen i egna kanaler utgörs av bokningar från våra medlemmar.

## Nyckeltal First Hotel Franchise

TSEK	2024 1apr-30jun	2023 1apr-30jun	Δ%
Nettoomsättning	10 750*	9 148	+18%
Justerat EBITDA	1 827	478	
<i>(Justerat mot extraordinära kostnader)</i>	<i>+105</i>	<i>+2 542</i>	
Rörelseresultat	1 600	-2 379	
Nya hotell	6	8	
Lämnade hotell	7	3	
Totalt antal hotell vid periodens slut	100	99	
Totalt antal distribuerade rum vid periodens slut	6 618	6 718	-1%
Nya First Member	7 245	5 169	+40%
First Member Intäkter hotell (TSEK)	24 795	16 610	+49%

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

### En framåtblick

Den skandinaviska hotellmarknaden visar en positiv trend med ökande beläggning och lönsamhet. Tillsammans med nyligen vunna kontrakt under Q1 och Q2 ger företaget ett bra utgångsläge för fortsatt tillväxt. Företagets målsättning för 2024 och framåt är att fortsätta expandera och utveckla sin hotellportfölj, med ambitionen att nå över 110 hotell i Skandinavien. För att uppnå detta har företaget bland annat förstärkt sitt säljteam med medarbetare med fokus på fler hotell.

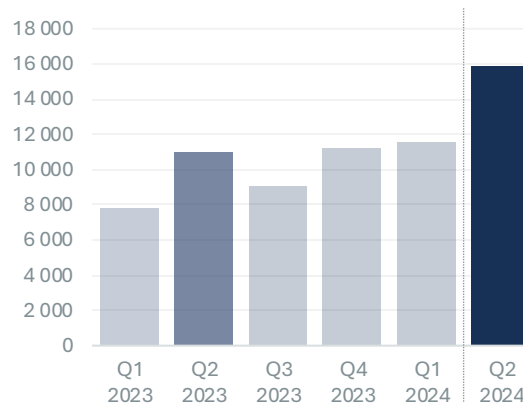
Under Q2 har företaget genomfört en omorganisation för att öka fokus på att erbjuda fler av företagets värdeadderande tjänster och därmed öka intäkterna på befintliga kunder. Vår organisation inom Hotel Performance har förstärkts med ytterligare säljresurser med fokus på merförsäljning mot våra Partnerhotell. Med siktet inställt på nya affärer och operativ effektivitet strävar företaget efter att höja kundnöjdheten och säkerställa en hållbar lönsamhet.

## First Operations

### April – Juni

Under andra kvartalet har hotellet fortsatt att visa tillväxt, med ökning i både beläggning och snittpris, vilket resulterade i en ökning av RevPAR. Trots en lägre MPI jämfört med första kvartalet, presterade First Hotel Planetstaden, enda drifhotellet under First Operation starkt på marknaden, vilket framgår av ökningen i RGI. Rörelsen RGI (Revenue Generation Index) under första halvåret 2024 uppgick till 0,97 från 0,74 samma period föregående år, vilket är en ökning med 31 procent. Hotellet rapporterar en positiv utveckling av logiintäkter, som ett resultat av strategiska insatser efter förvärvet. Dessutom visar FH Planetstaden restaurangverksamhet, som lanserades under andra kvartalet, en tillväxt och bidrar positivt till hotellets totala intäktsökning.

### 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 marknads genomsnitt.

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

### Stabil återhämtning och prisökning för Planetstaden under första verksamhetsåret

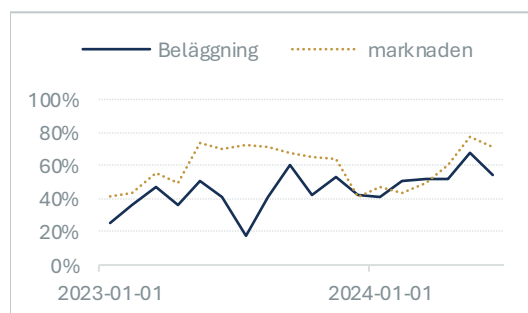
Sedan övertaget av hotell Planetstaden i augusti 2023 har verksamheten genomgått olika strategiska förändringar som noteras i analyser av rapporterad period.

Under första halvåret 2023 låg beläggningen under marknads nivå, trots det klarade hotellet att hålla konkurrenskraftiga snittpriser. Hotellet har historiskt haft utmaningar med beläggning och genom att arbeta med olika strategier såsom prisstrategi och marknad specifika initiativ har hotellet framgångsrikt kunnat förbättra prispositionering och beläggning jämfört med marknaden.

Under 2024 kan det noteras en tydlig uppåtgående trend, särskilt under vår och försommar. Även om beläggningen fortfarande låg något under marknads genomsnitt, har hotellet lyckats överträffa marknaden när det gäller snittpriser. Nedan diagram reflekterar den starka prissättningsstrategi och de framsteg som varit sedan övertaget av hotellverksamheten.

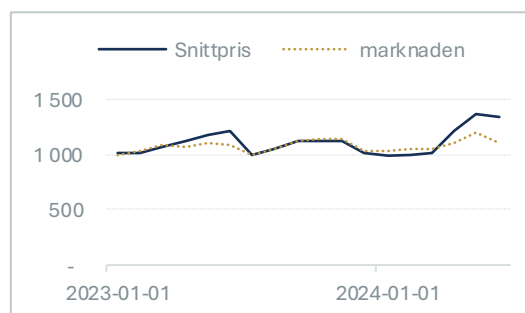
#### Beläggningsgrad, FH Planetstaden

Jmf mot konkurrenter (månadsvärden), %



#### Genomsnittlig rumspris, FH Planetstaden

Jmf mot konkurrenter månadsvärden), SEK



## Nyckeltal First Operation

TSEK	2024 1 apr-30 jun	2023** 1 apr-30 jun	Δ%
Nettoomsättning	15 886		
Justerat EBITDA	-1 092		
<i>(Justerat mot extraordinära kostnader)</i>	<i>+174</i>		
Rörelseresultat	-1 342		
Nya hotellrörelser	-		
Avyttrade hotellrörelser	-		
Totalt antal hotellrörelser vid periodens slut	1		
Beläggning First Operations	58%	43%	+35%
ADR First Operations	1 318	1 172	+12%
RevPAR First Operations	768	501	+53%

\*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 före förvärvet redovisas inte.

## 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.

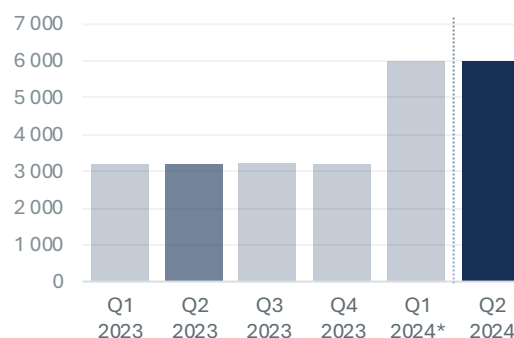
Planetstaden, som är i dagsläget First Hotels enda hoteldrift har stor utvecklingspotential, och med flera kommande kommersiella projekt kan bidra till ökad omsättning, stärka position samt tillväxt i regionen.

## First Property

### April – Juni

First Propertys belåningsgrad vid utgången av andra kvartalet reducerades med 21 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 1 apr-30 jun	2023** 1 apr-30 jun	Δ%
Hyresintäkter	6 000		
Justerat EBITDA (justerad mot extraordinära kostnader)	4 796		
<i>(Justerat mot extraordinära kostnader)</i>	+297		
Rörelseresultat	638		
Balansomslutning	310 369		
Belåningsgrad (LTV), baserad på tredjeparts värdering 2024 *	59,4%	75%	-21%
Förvärvade fastigheter	-		
Avyttrade fastigheter	-		
Totalt antal fastigheter vid periodens slut	1		
Antal rum vid perioden slut	196		
Antal förvaltade m2 vid perioden slut	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 före förvärvet redovisas inte.

### 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-Juni 2024

Nettoomsättningen ökade med 161 procent till 44,5 MSEK (17). Ökningen består framför av allt koncernens egna driftintäkter om 27,3 MSEK från First Hotel Planetstaden.

Övriga rörelseintäkter under perioden uppgår till 1,4 MSEK (4,4) och är hänförlig till provisionsintäkter och vidarefakturerade kostnader.

Under det första halvåret 2024 har First Hotel Planetstaden visat en positiv utveckling jämfört med samma period föregående år. Förbättrade nyckelindikatorer såsom beläggning ökade med +34 procent mot föregående år samma period, genomsnittligt rumspris (ADR) ökade +6 procent mot föregående period och intäkt per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med +42 procent mot föregående period.

## Rapporterat resultat

Rörelseresultatet uppgick till -7,5 MSEK (-4,6). Avskrivningarna uppgick till -7,8 MSEK (-0,9). Ökningen av avskrivningar påverkas av fastigheterna i Lund Saturnus 27 och Saturnus 30 som ligger i dotterbolaget First Property Lund AB, en uppskrivning av fastighetsvärdet har gjorts över eget kapital med 37,6 MSEK per 30 juni och överavskrivningar för övervärden bidrar till ökade avskrivningskostnader.

Koncernens finansnetto uppgick till -12 MSEK (-1,2) som avser till största del finansieringskostnader relaterad till fastighetslån.

Resultat före skatt uppgick till -19,5 MSEK (-5,8). Redovisad skatt uppgick till -0,1 MSEK (0) och avser upplösning av uppskjuten skatt. Kostnaderna för centrala funktioner ökade och uppgick till MSEK -45,6 (-25), bland annat till följd av dels ärvda kostnader i förvärvad dotterbolag, dels från strategiska investeringar i egen drift samt omorganiseringskostnader för att utveckla franchiseverksamheten. Resultatet per aktie efter utspädning uppgick till -0,29 SEK per aktie (-0,10).

## Kassaflödesanalys

Kassaflöde från löpande verksamheten uppgick till -11 MSEK (-4,9) med stor påverkan från erlagd ränta.

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 20,7 MSEK (-7,2). Där operativt kassaflöde har justerats med investeringskostnader.

## April - Juni 2024

Nettoomsättningen ökade med 188 procent till 26 MSEK (9), Nettoomsättning från egendrift står för 16 MSEK för det andra kvartalet. Koncern redovisar en total nettoomsättning om 26 MSEK för perioden.

Övriga rörelseintäkter uppgår till 0,6 MSEK (2,4) och avser provisionsintäkter, vidarefakturerade kostnader och övrig intäktskorrigering om 0,6 MSEK (2,4).

Under andra kvartalet av 2024 har First Hotel Planetstaden som är koncernens egen drift rörelse förbättrat flera viktiga nyckelindikatorer såsom en RevPAR-ökning på 53 procent jämfört med samma period under 2023. Den drevs av en ökning i beläggning på 35 procent och en ökning av ADR med 12 procent. RGI ökade med 31 procent från 0,74 till 0,97 jämfört med samma period föregående år.

## Rapporterat resultat

Rörelseresultatet uppgick till -3 MSEK (-2,7). Avskrivningarna uppgick till -5,3 MSEK (-0,5). Ökningen av avskrivningar är hänförlig till fastighetsbolaget. Koncernens finansnetto uppgick till -5,9 MSEK (-0,6) varav ökningen är hänförlig till fastighetslån. Resultat före skatt uppgick till 8,9 MSEK (-3,3). Redovisad skatt uppgick till 0 MSEK (0) och avser upplösning av uppskjuten skatt. Nettoresultatet uppgick till -9 MSEK (-3,3). Kostnaderna för centrala funktioner ökade och uppgick till -24,3 MSEK (-13,6), bland annat till följd av dels ärvda kostnader i förvärvad dotterbolag, dels från strategiska investeringar i egen drift samt omorganiseringskostnader för att utveckla franchiseverksamheten. Resultatet per aktie efter utspädning uppgick till -0,14 SEK per aktie (-0,06). Beräkningen av resultat per aktie inkluderar full utspädningseffekt.

## Kassaflödesanalys

Kassaflöde från löpande verksamheten uppgick till -2,8 MSEK (-2,8).

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 20,4 MSEK (-5,9). Där operativt kassaflöde har justerats med investeringskostnader.

## Säsongvariationer

First Hotels verkar i en bransch med säsongvariationer. Första kvartalet och perioder med lågt affärsresande såsom sommarmånaderna, påsk och jul/nyår är generellt sett de svagaste. Påsk infaller antingen under första eller andra kvartalet vilket behöver beaktas vid en jämförelse mellan åren. Under 2023 inföll påsken under andra kvartalet och under 2024 inföll påsken i huvudsak under första kvartalet.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

TSEK	Not	2024 1apr-30jun	2023 1apr-30jun	2024 1jan-30jun	2023 1jan-30jun
<b>Nettoomsättning</b>		<b>26 015</b>	<b>9 021</b>	44 473	<b>17 048</b>
Övriga rörelseintäkter	2	643	2 391	1 393	4 378
<b>SUMMA RÖRELSEN INTÄKTER</b>		<b>26 658</b>	<b>11 412</b>	<b>45 866</b>	<b>21 426</b>
Övriga externa kostnader		-14 743	-6 513	-27 195	-12 862
Personalkostnader		-9 586	-7 158	-18 374	-12 230
Av- och nedskrivningar		-5 347	-467	-7 784	-924
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-29 676</b>	<b>-14 138</b>	<b>-53 353</b>	<b>-26 016</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 018</b>	<b>-2 726</b>	<b>-7 487</b>	<b>-4 591</b>
Finansiella poster netto		-5 939	-616	-12 027	-1 206
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 957</b>	<b>-3 343</b>	<b>-19 514</b>	<b>-5 797</b>
Skatt		-49	0	-98	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-9 006</b>	<b>-3 343</b>	<b>-19 612</b>	<b>-5 797</b>
Genomsnittligt antal aktier före utspädning		66 502 894	58 941 690	66 502 894	58 878 805
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning		66 502 894	58 941 690	66 502 894	58 837 216
<b>Resultat per aktie före utspädning (SEK)</b>		<b>-0,14</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,29</b>	<b>-0,10</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning (SEK)</b>		<b>-0,14</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,29</b>	<b>-0,10</b>

## Koncernens balansräkning i sammandrag

TSEK	Not	2024 30 juni	2023 30 juni
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		3 864	3 329
Byggnader och mark	2	351 980	0
Inventarier, installationer och utrustning		2 488	442
Finansiella anläggningstillgångar		181	182
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>358 514</b>	<b>3 953</b>
Omsättningstillgångar		11 133	11 168
Likvida medel		4 866	1 324
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 999</b>	<b>12 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>374 513</b>	<b>16 445</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4	4 655	4 126
Innehav utan bestämmande inflytande		28 503	-30 452
<b>Total eget kapital</b>		<b>33 158</b>	<b>-26 326</b>
Avsättningar		2 552	2 551
Skulder till kreditinstitut		212 114	0
Konvertibelt lån		26 100	5 889
Övriga långfristiga skulder		57 377	13 295
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>298 143</b>	<b>21 735</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		3 060	0
Övriga kortfristiga skulder		40 153	21 036
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 213</b>	<b>21 036</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>374 513</b>	<b>16 445</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			-5 797	-5 797
Omräkningsdifferenser			56	56
Emissioner	35	5 987	0	6 021
<b>Utgående balans 2023-06-30</b>	<b>4 126</b>	<b>8 386</b>	<b>-38 837</b>	<b>-26 326</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			-19 611	-19 611
Uppskrivningsfond		29 870		29 870
Omräkningsdifferenser			570	-569
<b>Utgående balans 2024-06-30</b>	<b>4 655</b>	<b>46 002</b>	<b>-17 499</b>	<b>33 158</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

TSEK	Not	2024 1apr-30jun	2023 1apr-30jun	2024 1jan-30jun	2023 1jan-30jun
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före finansiella poster		-3 017	-2 727	-7 486	-4 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 901	467	8 338	924
Ertagd ränta		-5 698	-616	-12 027	-1 206
Betald skatt		0	0	0	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 814</b>	<b>-2 876</b>	<b>-11 175</b>	<b>-4 873</b>
<b>Förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>15 001</b>	<b>-3 850</b>	<b>23 695</b>	<b>-2 608</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 185</b>	<b>-6 411</b>	<b>12 519</b>	<b>-7 481</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 212</b>	<b>-510</b>	<b>-8 248</b>	<b>-250</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 615</b>	<b>7 434</b>	<b>-9 419</b>	<b>6 079</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-1 642</b>	<b>513</b>	<b>-5 148</b>	<b>-1 652</b>
Likvida medel vid periodens början		6 509	811	10 014	2 976
Kursdifferens i likvida medel		-1	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>4 866</b>	<b>1 324</b>	<b>4 866</b>	<b>1 324</b>

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TSEK	Not	2024 1apr-30jun	2023 1apr-30jun	2024 1jan-30jun	2023 1jan-30jun
Övriga rörelseintäkter		287	0	575	0
Övriga externa kostnader		-2 561	-1 061	-4 764	-3 036
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 274</b>	<b>-1 061</b>	<b>-4 189</b>	<b>-3 036</b>
Finansiella intäkter		0	0	11	26
Finansiella kostnader		-1 084	-6 119	-2 122	-6 327
<b>Finansiella poster netto</b>		<b>-1 084</b>	<b>-6 119</b>	<b>-2 111</b>	<b>-6 301</b>
Bokslutsdispositioner		0	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 358</b>	<b>-7 180</b>	<b>-6 300</b>	<b>-9 337</b>
Skatt		0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-3 358</b>	<b>-7 180</b>	<b>-6 300</b>	<b>-9 337</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TSEK	Not	2024 30 juni	2023 30 juni
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		430	64
Finansiella anläggningstillgångar		109 361	97 293
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 791</b>	<b>97 357</b>
Fordringar koncernbolag		4 255	990
Övriga fordringar och förutbetalda kostnader		412	239
Likvida medel		161	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 828</b>	<b>1 229</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 620</b>	<b>98 587</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	4	<b>78 911</b>	<b>79 262</b>
Konvertibelt lån		26 100	5 889
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 100</b>	<b>5 889</b>
Skulder till koncernbolag		5 269	4 455
Övriga skulder		3 464	6 706
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter		875	2 275
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 609</b>	<b>13 436</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 620</b>	<b>98 587</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	35		5 987			6 022
Periodens resultat					-9 337	-9 337
<b>Eget kapital 2023-06-30</b>	<b>4 126</b>	<b>0</b>	<b>509 931</b>	<b>-425 458</b>	<b>-9 337</b>	<b>79 262</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					-6 300	-6 300
<b>Eget kapital 2024-06-30</b>	<b>4 655</b>	<b>143</b>	<b>517 677</b>	<b>-437 262</b>	<b>-6 300</b>	<b>78 911</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2024 1apr-30jun	2023 1apr-30jun	2024 1jan-30jun	2023 1jan-30jun
<b>Löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat före finansiella poster		-2 273	-1 060	-4 187	-3 036
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-84	0	-78	-34
Erlagd ränta		-1 028	-263	-2 024	-467
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-3 386</b>	<b>-1 323</b>	<b>-6 289</b>	<b>-3 537</b>
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-2 186</b>	<b>-2 722</b>	<b>4 269</b>	<b>-1 588</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 200</b>	<b>-4 045</b>	<b>-2 020</b>	<b>-5 125</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-106</b>	<b>-6 878</b>	<b>-300</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 467</b>	<b>10 920</b>	<b>1 467</b>	<b>5 122</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>161</b>	<b>-3</b>	<b>-853</b>	<b>-4</b>
Likvida medel vid periodens början		1	3	1 015	4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>162</b>	<b>0</b>	<b>162</b>	<b>0</b>



# Noter

## Not 1

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### 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 realiserade vinster elimineras i sin helhet. Realiserade 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 varumärkeskännedom 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 fluktueras 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 fluktueras 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

### BYGGNADER OCH MARK

Fastighetsvärdering och justering av redovisat värde

Under andra kvartalet 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 av 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

	2024-06-30	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	-4 967	-3 459
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 426</b>	<b>-3 459</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>351 980</b>	<b>319 327</b>

## Not 3

### 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 496 TSEK.

Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

## Not 4

### ANTAL AKTIER

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

Namn	Antal aktier	% av kapital
Eie Utvikling AS	17 414 938	26,19
Middelborg Invest AS	17 235 331	25,92
Gate Group AB*	6 742 873	10,14
Athena Invest AS	4 210 077	6,33
Kierkegaard Nils Kristian 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
Tellus Fonder Ab	1 595 000	2,40
Övrigt	9 028 050	13,55
	<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 28 juni 2024.

---

## Finansiell kalender

Tyst period	15 oktober-14 november, 2024
Kvartalsrapport juli-september 2024	15 november, 2024
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 30 augusti 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.