



FöretagsParken

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

559075–5145

Kvartalsrapport – Q1 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Nyckeltal	3
VD har ordet	4
Väsentliga händelser under rapportperioden.....	5
Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut.....	5
Företagsparken i korthet.....	5
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.....	6
Finansiering	6
Förvaltningsfastigheter	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
Härledning nyckeltal	17
Kontakt.....	18

Nyckeltal

	2024 Kv 1	2023 Kv 1	2023 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter, TSEK	132 525	129 215	472 375	475 684
Driftnetto, TSEK	94 438	91 118	338 725	342 045
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	77 529	79 182	287 211	285 559
Förvaltningsresultat efter finansiella poster, TSEK	31 081	43 379	123 853	111 555
Resultat före skatt, TSEK	35 660	-75 822	-258 921	-156 740
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	5 847 800	6 263 560	5 821 710	E/T
Substansvärde, TSEK	2 979 667	3 267 707	2 946 352	E/T
Substansvärde (EPRA NAV), TSEK	2 987 291	3 275 331	2 989 228	E/T
Belåningsgrad, %	48,1%	47,5%	47,8%	E/T
Soliditet, %	47,0%	47,2%	46,6%	E/T
Överskottsgrad, %	71,3%	70,5%	71,7%	71,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,71	2,32	1,85	1,72

JANUARI – MARS 2024

- Periodens hyresintäkter uppgår till 132,5 MSEK (129,2).
- Driftnetto uppgår till 94,4 MSEK (91,1)
- Förvaltningsresultatet före finansiella poster uppgår till 77,5 MSEK (79,2).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 5,7 MSEK (-112,8).
- Fastighetsvärdet per 31 mars 2024 uppgår till 5 838,5 MSEK (5 821,7).

Hyresintäkter

+2,6%

132,5 MSEK

Driftnetto

+3,6%

94,4 MSEK

Fastighetsvärde

5 848

MSEK

Fastigheter

264

st

VD har ordet



Historiskt hög uthyrningstakt!

Den egna förvaltningsorganisationen som kom på plats under slutet av 2023 har fått en flygande start och levererat både kostnadsbesparingar och ökade intäkter genom en historisk hög uthyrningstakt under kvartalet. Största delen av uthyrningarna kommer påverka resultatet under kommande kvartal. Det kommer att innebära en positiv utveckling av Bolagets intjäning både på kort och lite längre sikt. Det är glädjande att konstatera att våra befintliga hyresgästers verksamheter går bra. Konjunkturedgången har inte påverkat bolagets hyresgäster i så stor utsträckning som tidigare befarats och de fåtal konkurser och neddragningar som lett till tomma lokaler har Företagsparkens organisation till största delen kunnat hantera genom att hyra ut till nya hyresgäster. Vi upplever en relativt stark efterfrågan på våra lokaler. Under första kvartalet tecknades nya hyresavtal med ett hyresvärde uppgående till 21 miljoner kronor. Bolaget har en låg snitthyra per kvadratmeter och jobbar aktivt för att vid kontraktsslut omförhandla hyresnivån. För hyresavtal som omförhandlats under kvartalet ökade hyresnivån i snitt med 18%.

Vi kan konstatera att styrräntan har nått sin topp, i och med Riksbankens senaste räntebeslut, och marknaden förväntar sig fortsatta räntesänkningar under året. Trots det höga ränteläget har Företagsparken fortsatt starka kassaflöden på grund av de högavkastande fastigheter som bolaget äger. Sänkta räntor och en god leverans i det operativa arbetet kommer innebära förbättringar av Företagsparkens nyckeltal så som exempelvis driftnetto, överskottsgrad och räntetäckningsgrad. Hyresintäkterna ökade till 132,5 Mkr (129,2) och förvaltningsresultatet uppgick till 77,5 Mkr (79,1). Hyrestillväxten får anses vara stark med beaktning av förra årets strategiska avyttringar. Värdeförändringar efter genomförda investeringar uppgår till 5,7 Mkr (-112,8). I takt med att styrräntorna sjunker, inflationen faller och aktiviteten på transaktionsmarknaden ökar bör vi åter se stigande fastighetsvärden.

Företagsparken har en relativt kort bindningstid på sina lån, och ledningen lägger mycket tid på att säkerställa den långsiktiga finansieringen av Bolaget. För att säkerställa Bolagets långsiktiga finansiering har Bolaget inlett ett skriftligt förfarande avseende Bolagets utestående obligation med ambitionen att sänka villkoret som är hänförlig till bolagets räntetäckningsgrad från 1,75 till 1,5 som är mer marknadsanpassat med hänsyn till dagens högre marknadsräntor. Vid publicering av denna rapport har 38% av obligationsinvesteringarna accepterat föreslagna nya villkor. Bolaget har en god dialog med befintliga kreditinstitut och avser under året att öka durationen i befintlig lånportfölj.

Med hopp om att det värsta i konjunkturen avseende räntehöjningar och nedgångar i ekonomin nu är bakom oss och med en stark organisation som levererar fantastiska resultat ser jag med tillförsikt fram emot resten av året och vad vi kan åstadkomma under de följande kvartalen.

Erik Hamrin,

Verkställande Direktör, Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Väsentliga händelser under rapportperioden

Fastighetsbeståndet

- Företagsparken har tecknat ett nytt 5-årigt triple-net hyresavtal om 1 460 kvadratmeter, omfattande lager- och kontorsutrymmen, i fastigheten Lomma 31:35 i Lomma kommun.
- Företagsparken har förvärvat återstående del av det innehav utan bestämmande inflytande som fanns inom koncernen per 31 december 2023. Förvärvet skedde till substansvärde och avsåg minoritetsinnehavet i dotterbolagen Abamco Norefast Holding AB, 559369-4442 samt Abamco Fastigheter Umeå AB, 559316-1358.

Finansiering

- Den 16 februari meddelade Aktiebolaget Fastator (publ), org nr. 556678-6645, som äger 25,04% av röster och kapital i Företagsparken att man inte uppfyller vissa finansiella kovenanter i samband med publicering av bokslutskommunikén för 2023. Fastator meddelade att den finansiella soliditetskovenanten för moderbolaget (uttryckt som ration mellan totalt eget kapital och totala tillgångar) per 31 december 2023 förväntas uppgå till cirka 33 procent. Den 26 februari 2024 publicerade Fastator bokslutskommunikén och den konsoliderade soliditeten uppgick till 24,4%. Företagsparken har upptagit säkerställda lån om cirka 964,9 MSEK där Fastator har borgensåtaganden. Borgensåtagandet innebär att Fastators konsoliderade soliditet inte får understiga 30%. En uppsägningsgrund avseende säkerställda lån om cirka 1 744,5 MSEK inträffade i samband med att denna information kom marknaden och Företagsparken till kännedom. Beloppet 1 744,5 MSEK inkluderar samtliga finansiella skulder där borgenärer har rätt att omedelbart säga upp låneavtal i samband med att uppsägningsgrunden inträffat (s.k. "cross-default").

Företagsparkens styrelse och företagsledning inledde i samband med denna information förhandling med berörda långivare om en långsiktig lösning till den inträffade uppsägningsgrunden. Inga åtgärder har vidtagits mot bolaget fram till publicering av denna kvartalsrapport. Bolaget har fått besked från berörda finansiärer att kreditkommittéerna har eftergett brott mot finansieringsvillkoren. Avtal avseende detta förväntas komma på plats efter publicering av denna rapport.

- 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

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

Fastighetsbeståndet

- Nytt hyresavtal har tecknats 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 har hyrts 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 har tecknats med hyresgästen Rydbergs chark i fastigheten Kuröd 4:42. Hyresavtalet löper i 3 år med ett årligt hyresvärde om 6 MSEK.
- Sex livsmedelsfastigheter i Värmland med ett underliggande fastighetsvärde om 87,5 MSEK har avyttrats till Cibus Nordic real Estate AB. Fem av fastigheterna tillträdde av köparen den 28 maj 2024 och den återstående fastigheten planeras att tillträdes under juli månad.

Finansiering

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

En av Företagsparkens risker är hyresgästernas förmåga att betala hyran. Det påverkar koncernens förmåga att bära taxebundna kostnader och andra fasta och löpande driftskostnader. Koncernen har per 31 mars 2024 en intjäningsförmåga enligt nedan tabell, belopp presenteras i MSEK.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA	
Hysesintäkter	491
Driftskostnader	-111
Driftnetto	380

Företagsparken har ett nära samarbete med sina hyresgäster för att löpande minimera risken för vakanser och säkerställa hyresgästernas betalningsförmåga. Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

Utöver ovanstående risker och osäkerhetsfaktorer har kriget i Europa, stigande inflation och räntenivåer ökat osäkerheten på den svenska marknaden. Ledningen följer utvecklingen noggrant och vidtar åtgärder om riskexponeringen anses bli för påfallande.

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 6,50 % (5,19) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 28,84 % (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. Notera att nedan tabell avseende kapitalbindning skiljer sig från redovisat värde i koncernen och moderbolagets balansräkning. Detta beror på att nedan tabell visar återstående volymvägt kapitalbindning utifrån låneavtal. I koncernen och moderbolagets balansräkning har lån där kovenantvillkor inte uppfyllts per balansdagen klassificerats som kortfristiga i sin helhet.

RÄNTEBINDNING		
Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	2 533	85 %
1 - 2	330	11 %
2 - 3	-	- %
3 - 4	113	4 %
4 - 5	-	- %
>5	-	- %
Summa	2 976	100 %

KAPITALBINDNING		
Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	1 576	53 %
1 - 2	1 116	37 %
2 - 3	-	- %
3 - 4	74	3 %
4 - 5	-	- %
>5	210	7 %
Summa	2 976	100%

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. En majoritet av fastigheterna värderas av en extern och oberoende part 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.

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

	2024	2023	2023	Rullande
TSEK	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	12 mån
Hysesintäkter 1)	132 525	129 215	472 375	475 684
Övriga intäkter	4 100	4 549	8 895	8 446
Summa rörelsens intäkter	136 625	133 764	481 270	484 131
Fastighetskostnader	-42 187	-42 646	-142 545	-142 086
Driftnetto	94 438	91 118	338 725	342 045
Central administration	-16 909	-11 936	-51 513	-56 487
Förvaltningsresultat före finansiella poster	77 529	79 182	287 211	285 559
Räntenetto	-45 537	-34 065	-155 161	-166 633
Övriga finansiella kostnader	-910	-1 738	-8 198	-7 370
Förvaltningsresultat efter finansiella poster	31 081	43 379	123 853	111 555
Värdeförändring på räntederivat	-1 134	-6 379	-34 173	-28 928
Värdeförändring fastigheter	5 713	-112 822	-348 601	-239 367
Resultat före skatt	35 660	-75 822	-258 921	-156 740
Inkomstskatt	-9 087	18 390	-11 914	-37 475
Periodens resultat	26 574	-57 431	-270 835	-194 215
Resultat hänförlig till:				
Moderbolagets aktieägare	26 574	-57 414	-270 835	-194 232
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-17	-437	-420
Summa	26 574	-57 431	-271 273	-194 652

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 22,2 MSEK (19,1) för perioden Kv. 1 2024.

Koncernens rapport över totalresultat

	2024	2023	2023	Rullande
TSEK	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	12 mån
Periodens resultat	26 574	-57 431	-271 273	-194 652
Övrigt totalresultat	-	3 075	-4 119	-7 194
Summa totalresultat	26 574	-54 357	-275 392	-201 846
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	26 574	-54 357	-274 955	-201 409
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-17	-437	-420
Summa totalresultat	26 574	-54 374	-275 392	-201 829

Koncernens balansräkning

TSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 847 800	6 263 560	5 821 710
Leasingtillgångar	12 410	8 688	12 410
Inventarier	1 132	2 166	976
Pågående projekt	78	409	1 452
Summa materiella anläggningstillgångar	5 861 420	6 274 824	5 836 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga finansiella fordringar	36 414	78 084	37 609
Summa finansiella tillgångar	36 414	78 084	37 609
Kortfristiga fordringar	91 742	124 798	66 616
Likvida medel	122 122	220 065	169 406
Summa omsättningstillgångar	213 864	344 863	236 021
SUMMA TILLGÅNGAR	6 111 698	6 697 771	6 110 178
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	4 467	4 467	4 467
Övrigt tillskjutet kapital	2 873 553	2 873 553	2 873 553
Omräkningsreserver	-	7 597	-
Balanserad vinst	-6 846	276 946	-32 968
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 871 175	3 162 563	2 845 052
Innehav utan bestämmande inflytande	-	24 667	24 247
Summa eget kapital	2 871 175	3 187 230	2 869 299
Uppskjutna skatteskulder	108 493	105 144	101 300
Långfristig leasingskuld	12 410	8 688	12 410
Skulder till kreditinstitut	328 309	2 319 546	309 346
Obligationslån	-	492 118	438 212
Övriga långfristiga skulder	-	14 711	-
Övriga ej räntebärande skulder	1 419	18 917	1 401
Summa långfristiga skulder	450 630	2 959 124	862 670
Räntebärande skulder	2 598 692	380 358	2 196 888
Ej räntebärande skulder	191 201	171 059	181 322
Summa kortfristiga skulder	2 789 892	551 416	2 378 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 111 697	4 822 757	6 110 178

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2023	4 467	2 882 724	4 523	334 360	3 226 073	24 685	3 250 758
Periodens resultat	-	-	3 075	-57 414	-54 339	-17	-54 356
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	3 075	-57 414	-54 339	-17	-54 356
Återköp av teckningsoptioner	-	-9 171	-	-	-9 171	-	-9 171
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-9 171	-	-	-9 171	-	-9 171
Utgående balans 31 mars 2023	4 467	2 873 553	7 597	276 946	3 162 563	24 667	3 187 230
Utdelning	-	-	-	-96 491	-96 491	-	-96 491
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-96 491	-96 491	-	-96 491
Återföring av ackumulerade valutareserver	-	-	-404	-	-404	-	-404
Periodens resultat	-	-	-7 193	-213 421	-220 614	-420	-221 035
Summa totalresultat	-	-	-7 597	-213 421	-221 018	-420	-221 439
Utgående balans 31 december 2023	4 467	2 873 553	-	-32 967	2 845 053	24 246	2 869 300
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-453	-453	-24 246	-24 699
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-453	-453	-24 246	-24 699
Periodens resultat	-	-	-	26 574	26 574	-	26 574
Summa totalresultat	-	-	-	26 574	26 574	-	26 574
Utgående balans 31 mars 2024	4 467	2 873 553	-	-6 846	2 871 175	-	2 871 174

Rapport över koncernens kassaflöde

	2024	2023	2023	Rullande
	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	12 mån
Kassaflöde från rörelsen				
Förvaltningsresultat	77 529	79 182	287 211	285 559
Avskrivningar	433	76	433	791
Ej likviditetspåverkan poster	-375	-	-	-375
Erhållen ränta	199	3 990	4 313	522
Betald ränta	-48 168	-42 952	-164 955	-170 172
Betalda inkomstskatter	-11 826	-7 421	-28 745	-33 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	17 792	32 875	98 257	83 174
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-29 670	-16 766	44 024	31 120
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	22 505	-10 921	-59 051	-25 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 627	5 188	83 230	88 669
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-25 212	-14 159	-112 689	-123 743
Avyttring av fastigheter	5 375	4 099	300 647	301 924
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-26 704	-	-	-26 704
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-24 930	-29 474	-4 544
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	16 750	16 750
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	4 998	-9 940	-4 998	9 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 543	-44 929	170 236	173 622
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	26 356	29 512	3 156
Amortering av lån	-16 367	-43 993	-294 524	-266 899
Nyemission	-	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-
Teckningsoptioner	-	-9 170	-9 171	-1
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-96 491	-96 491
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 367	-26 807	-370 673	-360 234
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-47 284	-66 548	-117 207	-97 943
Likvida medel vid periodens början	169 406	286 613	286 613	220 065
Likvida medel vid periodens slut	122 122	220 065	169 406	122 122

Moderbolagets resultaträkning

	2024	2023	2023	Rullande
TSEK	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	12 mån
Nettoomsättning	10 752	-	4 732	15 483
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	10 752	-	4 732	15 483
Kostnader för ersättning till anställda	-8 878	-1 512	-9 233	-16 600
Övriga rörelsekostnader	-6 666	-3 557	-14 365	-17 474
Rörelseresultat	-4 792	-5 068	-18 867	-18 590
Resultat från dotterbolag	-54	-	-114 726	-114 780
Resultat från intressebolag	-	-	-117	-117
Finansiella poster	19 878	20 195	83 053	82 736
Resultat efter finansiella poster	15 032	15 126	-50 657	-50 752
Bokslutsdispositioner	-	-	21 370	21 370
Resultat före skatt	15 032	15 126	-29 288	-29 382
Skatt	186	-102	-128	159
Periodens resultat	15 217	15 025	-29 416	-29 223
Moderbolagets rapport över totalresultat	2024	2023	2023	Rullande
TSEK	Kv 1	Kv 1	Kv1-Kv 4	12 mån
Periodens resultat	15 217	15 025	-29 416	-29 223
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	15 217	15 025	-29 416	-29 223

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	214	-	225
Summa materiella anläggningstillgångar	214	-	225
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	1 111 787	1 225 207	1 146 534
Andelar i intressebolag	-	117	-
Fordringar hos koncernföretag	2 583 466	2 624 185	2 589 466
Fordringar på intresseföretag	26 853	87 353	26 853
Övriga långfristiga fordringar	508	13 354	1 404
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 722 614	3 950 216	3 764 257
Kortfristiga fordringar	391 335	311 839	288 521
Likvida medel	23 594	31 712	18 750
Summa omsättningstillgångar	414 929	343 551	307 270
SUMMA TILLGÅNGAR	4 137 756	4 293 767	4 071 752
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 467	4 467	4 467
Summa bundet eget kapital	4 467	4 467	4 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-107 747	74 757	-21 734
Överkursfond	2 745 134	2 745 134	2 745 134
Årets resultat	15 217	15 025	-29 416
Summa eget kapital	2 657 072	2 839 382	2 698 451
Skulder till kreditinstitut	-	466 422	-
Obligationslån	-	492 118	438 212
Skulder till koncernbolag	174 892	135 541	174 892
Övriga ej räntebärande skulder	-152	32 254	34
Summa långfristiga skulder	174 740	1 126 335	613 138
Räntebärande skulder	1 251 951	317 696	716 038
Ej räntebärande skulder	53 993	10 354	44 125
Summa kortfristiga skulder	1 305 944	328 049	760 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 137 756	4 293 767	4 071 752

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 (MSEK)	2023 Kv1 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närstående- relation
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	NPM Group AB	4,2	10,5	NPM Group utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	NPM Group AB ägs till 55,5 % 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)	-	1,2	Aktiebolag Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling och transaktionstjänster till Företagsparken Norden Holding AB (publ) och dotterbolag inom koncernen.	Aktiebolaget Fastator (publ) äger 25,04% av Företagsparken Norden Holding AB (publ) och utövar således betydande inflytande på Företagsparken.
Aktiebolaget Fastator (publ)	Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	1,4	-	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.
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	Priority Strategy Stockholm-New York AB	-	0,01	Priority utför kommunikationstjänster till intressebolaget Företagsparken Norden Holding AB (publ).	Styrelseledamot och tidigare Tf. VD i Aktiebolaget Fastator AB (publ) har ett betydande inflytande i Priority Strategy Stockholm-New York AB.

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 31 maj 2024
Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Leif Östling
Styrelseordförande

Tom Eriksson
Styrelseledamot

Robin Ladow
Styrelseledamot

Björn Rosengren
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Claes Kockum
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.

Förvaltningsresultat

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader samt övriga externa kostnader samt exklusive finansiella poster.

Substansvärde (EPRA NAV), 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, %

Säkerställd skuld i relation till fastighetsvärde.

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

	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31	R12 mån
Långsiktigt substansvärde				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 871 175	3 162 563	2 845 167	E/T
Derivat enligt balansräkningen	108 493	105 144	8 757	E/T
Uppskjuten skatt, TSEK	7 624	7 624	101 300	E/T
Långsiktigt substansvärde, TSEK	2 987 291	3 275 331	2 955 225	E/T
Långsiktigt Substansvärde per aktie				
Antal aktier, ST	89 343 431	89 343 431	89 343 431	E/T
Långsiktigt substansvärde, TSEK	2 987 291	3 275 331	2 955 225	E/T
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	33,44	36,66	33,1	E/T
Belåningsgrad, %				
Räntebärande skulder	2 939 411	3 200 711	2 956 856	E/T
Likvida medel	-122 122	-220 065	-169 406	E/T
Förvaltningsfastigheter	5 847 800	6 263 560	5 821 710	E/T
Leasingtillgångar	12 410	8 688	12 410	E/T
Belåningsgrad, %	48,1%	47,5%	47,8%	E/T
Soliditet, %				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 871 175	3 162 563	2 845 052	E/T
Balansomslutning, TSEK	6 111 698	6 697 771	6 110 178	E/T
Soliditet, %	47,0%	47,2%	46,6%	E/T
Räntetäckninggrad, ggr				
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	77 529	79 182	287 211	285 559
Avskrivningar	224	76	433	224
Räntenetto, TSEK	45 537	34 065	155 161	166 633
Räntetäckninggrad, ggr	1,71	2,33	1,85	1,72

Övriga nyckeltal

	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31	R12 mån
Överskottsgrad				
Hysesintäkter, TSEK	132 525	129 215	345 028	475 684
Driftnetto, TSEK	94 438	91 118	230 839	342 045
Överskottsgrad, %	71,3%	70,5%	66,9%	71,9%

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 31 maj 2024.

Kontakt

Erik Hamrin, VD

erik.hamrin@foretagsparken.se

+46 (0) 73 349 66 19

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm