



FöretagsParken

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

559075-5145

Kvartalsrapport – Q3 2023



FöretagsParken

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

NYCKELTAL	2
VD ORD	3
FÖRETAGSPARKEN I KORTHET	4
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN.....	4
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG	5
VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER	6
REDOVISNINGSPRINCIPER.....	7
KONCERNENS RESULTATRÄKNING.....	7
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
DEFINITIONER	16
FINANSIELL RAPPORTERING	17
KONTAKT	17



FöretagsParken

NYCKELTAL

	2023 Kv 3	2022 Kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter, TSEK	118 051	85 260	365 272	234 718	345 028	485 938
Driftnetto, TSEK	81 395	64 931	257 880	153 177	230 839	335 542
Förvaltningsresultat, TSEK ¹	65 588	49 582	219 447	129 195	194 689	284 941
Förvaltningsresultat, TSEK ²	20 966	21 942	98 205	65 556	90 541	123 190
Resultat före skatt, TSEK	-70 353	1 149	-252 498	158 312	23 227	-387 584
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	5 878 711	5 030 669	5 878 711	5 030 669	6 365 402	E/T
Substansvärde, TSEK	2 992 937	2 640 064	2 992 937	2 640 064	3 353 173	E/T
Belåningsgrad, %	51,9%	49,4%	51,9%	49,4%	50,2%	E/T
Soliditet, %	46,4%	47,8%	46,4%	47,8%	47,7%	E/T
Överskottsgrad, %	66,6%	76,2%	68,7%	65,3%	66,9%	69,1%

JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Periodens hyresintäkter uppgår till 365,3 MSEK (234,7).
- Förvaltningsresultatet före finansiella poster uppgår till 219,4 MSEK (129,2). Förvaltningsresultat efter finansiella poster uppgår till 98,2 MSEK (65,6)
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -333,8 MSEK (68,0). Värdeförändringarna kan primärt hänföras till ett ökat avkastningskrav.
- Fastighetsvärdet per 30 september 2023 uppgår till 5 878,7 MSEK (6 365,4).

¹ Före finansiella poster

² Efter finansiella poster



FöretagsParken

VD ORD

En orolig omvärld fortsätter att påverka fastighetsmarknaden, men ljuset i tunneln kanske inte är så långt bort trots allt. Även om inflationstakten är fortsatt hög så är den väsentligt lägre än för ett år sedan, vi kan med det konstatera att den kraftiga räntestegring vi upplevt den senaste tiden haft effekt. Företagsparken har under årets tredje kvartal fortsatt att jobba för att stärka bolagets likviditet dels genom avyttringar av icke strategiska fastigheter, dels genom intensifierat uthyrningsarbete. Efter periodens utgång har Företagsparken återköpt ytterligare obligationer och äger nu mer än 10% av utestående obligation.

Hysesintäkterna ökade för perioden med 56% och driftnettot med 68%, främst som en effekt av ökat fastighetsbestånd. Förvaltningsresultatet har utvecklats väl, men räntekostnader och sjunkande marknadsvärden har påverkat lönsamheten.

Marknadsvärden fortsatte likt andra kvartalet minska något. Under perioden redovisas värdeförändringar om -334 MSEK (68). Transaktionsmarknaden är selektiv och avkastningskraven har ökat i takt med stigande kapitalkostnader. Kommande hyresindexering om 6,5% kommer att ha en positiv effekt och verka som en kudde mot marknadens högre avkastningskrav. De negativa värdeförändringarna bedömer vi kommer att avta i takt med att inflationen närmar sig inflationsmålet om 2%. Förhoppningsvis är vi där under första halvåret -24.

Förvaltningsverksamheten har utvecklats väl med beaktande av rådande marknad. Våra lokaler är attraktiva och vårt erbjudande konkurrenskraftigt. Ett bevis för detta är att våra hyresintäkter ökat med 19% i jämförbart bestånd i förhållande till kvartal tre förra året. Uthyrningsmarknaden fungerar fortsatt även om det är kärvare tider så finns ett omflyttningsbehov, vi kan dock konstatera att det tar längre tid och det krävs mer engagemang för att nå i mål. Våra hyresgäster har verksamheter som så här långt visat god motståndskraft. Företagsparkens fastighetsbestånd är väldiversifierat både sett till geografi och antal hyresgäster, vilket känns tryggt i dessa tider.

Efter periodens utgång fick Företagsparken nio nya medarbetare. Vi öppnade också ett kontor Helsingborg och Företagsparken stärker därmed sin lokala närvaro i södra Sverige. Det linjerar med Företagsparkens ambition att vara ett kundnära, värdeskapande och kassaflödesgenererande fastighetsbolag. Med ny organisation fortsätter vi att bygga Företagsparken och förädla vårt fastighetsbestånd i Sveriges stadsnära företagsparker.

Erik Hamrin, *Verkställande Direktör, Företagsparken Norden Holding AB (publ)*



FöretagsParken

FÖRETAGSPARKEN I KORTHET

Företagsparken är en tillväxtorienterad fastighetskoncern som förvärvar, förädlar och förvaltar högavkastande fastigheter och markområden i stadsnära företagsparker. Fastighetsbeståndet består per balansdagen av över 200 fastigheter i Sverige. Fastigheterna är belägna i starka mikrolägen, med närhet till stadskärnan där det finns bra tillgång till storvägar, järnvägar och hamnar. Dessa områden kännetecknas av stabil befolkningstillväxt och diversifierad affärssektor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

JANUARI – SEPTEMBER

Företagsparken stärkte sin kassa med 900 MSEK i föregående räkenskapsår och ser ett fortsatt intresse från svenska och internationella ägare. Givet de starka nyckeltal som presenterades i Q4 föreslog styrelsen en utdelning om 1,08 SEK per aktie. Utdelning genomfördes i maj.

Under juni månad genomfördes ett flertal mindre avyttringar för ett underliggande fastighetsvärde om totalt 59 MSEK. Fastigheterna är belägna på fem mindre orter utanför Företagsparkens geografiska fokusområden. Avyttringarna skedde i nivå med externa marknadsvärderingar.

Fastigheten Gärtuna 3:2 i Södertälje kommun avyttrades till fastighetsutvecklaren Verdion. Fastigheten är belägen i Gärtuna i Södertälje kommun och omfattar 27 000 kvm lokalyta och 68 850 kvm mark. Befintliga byggnader är skraddarsydd för storskalig laboratorieverksamhet och lokalerna har till största del, den senaste 10-årsperioden, varit tomställda. För Företagsparken resulterade avyttringen i en förväntade ökad löpande intjäning om 2,5 MSEK per år, den totala ytmässiga vakansen minskade med drygt 20% och kassalikviditeten ökade med 132 MSEK.

Företagsparken avyttrade fastigheten Björrod 1:152 i Härryda kommun till fastighetsutvecklaren Panattoni. Fastighetens tomtareal uppgår till 25 000 kvm och är belägen i Björrods verksamhetsområde i nära anslutning till Landvetter flygplats. Frånträde sker under oktober månad.

Företagsparken utsåg Erik Hamrin till ny VD för bolaget med tillträde den 1 oktober 2023. Han efterträder tillförordnade VD Andreas Eneskjöld. Erik Hamrin har sedan januari 2023 varit COO i Företagsparken och från den 1 juli 2023 även innehaft rollen som vice VD. Han har tidigare varit bland annat VD för Holocen och Stadsnyckeln, ansvarig för affärsutveckling i Magnolia Bostad och Genova Property Group samt Asset Manager på CBRE Global Investors



FöretagsParken

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Företagsparken stärker samarbetet med MSB genom en tilläggsuthyrning om 2 000 kvm i fastigheten Vålberg 1:430. Bolaget har också förlängt befintligt hyresavtal med Höganäs Verkstad om 7 500 kvm i fastigheten Röret 8.

Flertal nya hyresavtal har tecknats i fastigheter belägna i Lomma, Sala och Hammarö. Den sammanlagda lokalarean uppgår till ca 6 000 kvm. De nya hyresgästerna består av Lomma kommun, Rusta AB och Nordic Wellness. De nytecknade hyresavtalens årliga hyresvärde uppgår till totalt 7,8 MSEK.

Totalt har Företagsparken återköpt 56,25 MSEK av sina utestående seniora icke säkerställda obligationer med förfall i maj 2025, varav 17,5 MSEK återköptes efter balansdagen. Totalt utestående nominellt belopp är 500 Mkr. Återköpen har skett löpande över marknaden under huvudsakligen det andra och tredje kvartalet 2023. Baserat på dagens räntenivå bidrar återköpen med en sänkt årlig räntekostnad om cirka 5,7 MSEK.



FöretagsParken

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 30 september 2023 en intjäningsförmåga enligt nedan tabell, belopp presenteras i MSEK.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA	
Hysesintäkter	463
Driftskostnader	-110
Driftnetto	353

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 Ukraina, 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 5,95 % (4,45) på extern finansiering, varav räntan på den utestående obligationen uppgår till Stibor 3m + 6,0%. Av skuldportföljen är 42,4 % (26,77) 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	2 663	86%
1 - 2	131	4%
2 - 3	187	6%
3 - 4	113	4%
4 - 5	-	-%
>5	-	-%
Summa	3 094	100%

KAPITALBINDNING		
Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	1 100	36%
1 - 2	1 445	47%
2 - 3	242	8%
3 - 4	89	3%
4 - 5	-	-%
>5	218	7%
Summa	3 094	100%



FöretagsParken

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. Under perioden redovisas värdeförändringar om -333,8 MSEK (68,0).

Koncernen förvaltningsfastigheter är värderade med ett genomsnittligt avkastningskrav om 7,0%.

I nedan tabell presenteras förändring i koncernens förvaltningsfastigheter under perioden.

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.

Förvaltningsfastigheter

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.

Segementsredovisning

Så som föreskrivet i IFRS 8 ska koncernen indelas i rörelsesegment utifrån den uppdelning företagsledning och ytterst VD, som är företagets högste verkställande beslutsfattare, styr och följer upp den finansiella ställningen. Rörelsesegmentens uppdelning har utgångspunkt i hur koncernen är uppdelad organisatoriskt, vilket även är så den finansiella informationen är uppdelad. Intäkter och kostnader ska i respektive segment vara kopplade till samma typ av verksamhet. Företagsparken har gjort bedömningen att endast ett rörelsesegment återfinns. Det är på denna nivå koncernledning följer och styre verksamheten.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2023 Kv 3	2022 Kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hyresintäkter ³	118 051	85 260	365 272	234 718	345 028	485 938
Övriga intäkter	2 267	123	8 894	469	341	8 767

³ Vidaredebiterade kostnader uppgår till 38,9 MSEK (17,9) för perioden Kv. 1-3 2023



FöretagsParken

Summa rörelsens intäkter	120 318	85 383	374 166	235 187	345 369	494 704
Fastighetskostnader	-38 923	-20 452	-116 286	-82 010	-114 530	-159 162
Driftnetto	81 395	64 931	257 880	153 177	230 839	335 542
Central administration	-15 807	-15 349	-38 433	-23 982	-36 150	-50 601
Förvaltningsresultat före finansiella poster	65 588	49 582	219 447	129 195	194 689	284 941
Räntenetto	-43 334	-26 607	-116 793	-58 697	-97 150	-155 246
Övriga finansiella kostnader ⁴	-1 288	-1 033	-4 450	-4 943	-6 998	-6 505
Förvaltningsresultat efter finansiella poster	20 967	21 942	98 205	65 556	90 541	123 190
Värdeförändring på räntederivat	-8 790	6 869	-16 893	24 799	22 845	-18 847
Värdeförändring fastigheter	-82 530	-27 662	-333 810	67 957	-90 160	-491 927
Resultat före skatt	-70 353	1 149	-252 498	158 312	23 227	-387 584
Inkomstskatt	-57 513	26 473	-303	-10 109	-6 025	3 781
Periodens resultat	-127 866	27 623	-252 801	148 203	17 202	-383 802
Resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-127 863	28 669	-252 770	139 426	8 424	-383 772
Innehav utan bestämmande inflytande	-3	-1 046	-31	8 778	8 778	-30
Periodens resultat	-127 866	27 623	-252 801	148 203	17 202	-383 802
Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2023 Kv 3	2022 Kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-127 866	27 623	-252 801	148 203	17 202	-383 802
Övrigt totalresultat	389	-	4 119	-	4 523	8 642
Summa totalresultat	-127 477	27 623	-248 682	148 203	21 725	-375 160
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-127 474	28 669	-248 651	139 426	12 947	-375 130
Innehav utan bestämmande inflytande	-3	-1 046	-31	8 778	8 778	-30
Summa totalresultat	-127 477	27 623	-248 682	148 203	21 725	-375 160

⁴ Övriga finansiella kostnader avser effektivränta avseende finansieringskostnader vid upptagande av lån



FöretagsParken

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 878 711	5 030 669	6 365 402
Leasingtillgångar	8 688	8 688	8 688
Inventarier	588	1 252	2 836
Pågående projekt	1 015	4 992	1 328
Summa materiella anläggningstillgångar	5 889 002	5 045 602	6 378 255
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga finansiella fordringar	71 433	26 162	59 747
Summa finansiella tillgångar	71 433	26 162	59 747
Kortfristiga fordringar	88 110	70 983	97 303
Likvida medel	197 221	126 779	286 612
Summa omsättningstillgångar	285 331	197 762	383 915
SUMMA TILLGÅNGAR	6 245 766	5 269 526	6 821 918
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	4 467	3 337	4 467
Övrigt tillskjutet kapital	2 873 553	2 025 480	2 882 723
Omräkningsreserver	8 642	-	4 523
Balanserad vinst	-14 904	465 360	334 359
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 871 758	2 494 177	3 226 072
Innehav utan bestämmande inflytande	24 654	24 685	24 685
Summa eget kapital	2 896 412	2 518 863	3 250 757
Uppskjutna skatteskulder	121 179	145 887	127 101
Långfristig leasingskuld	8 688	8 688	8 688
Skulder till kreditinstitut	1 470 116	1 857 213	2 362 168
Obligationslån	456 178	492 305	492 602
Övriga långfristiga skulder	-	886	-
Övriga ej räntebärande skulder	1 401	-	50 737
Summa långfristiga skulder	2 057 563	2 504 978	3 041 296
Skulder till kreditinstitut	1 127 146	132 635	307 534
Ej räntebärande skulder	164 645	113 050	222 330
Summa kortfristiga skulder	1 291 791	245 685	529 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 245 765	5 269 526	6 821 918



FöretagsParken

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
Ingående balans 1 januari 2022	3 266	1 968 571	-	306 882	2 278 719	24 158	2 302 877
Periodens resultat				139 426	139 426	8 778	148 203
Övrigt totalresultat för året							
Summa totalresultat	-	-	-	139 426	139 426	8 778	148 203
Nyemission	71	55 534			55 605	-	55 605
Teckningsoptioner		1 375			1 375	-	1 375
Förvärv av innehav utan bestäm- mande inflytande				19 053	19 053	-8 251	10 802
Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital	71	56 909	-	19 053	76 033	-8 251	67 782
Utgående balans 30 september 2022	3 337	2 025 480	-	465 360	2 494 177	24 685	2 518 863
Nyemission	1 130	880 011			881 140	8 590	889 730
Emissionskostnader		-17 623			-17 623	-	-17 623
Återköp av teckningsoptioner		-5 144			-5 144	-	-5 144
Aktieägartillskott					-	15 000	15 000
Köp av innehav utan bestämmande inflytande					-	-23 589	-23 589
Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital	1 130	857 244	-	-	858 374	-	858 374
Periodens resultat			4 523	-131 001	-126 479	-	-126 479
Summa totalresultat	-	-	4 523	-131 001	-126 479	-	-126 479
Utgående balans 31 december 2022	4 467	2 882 723	4 523	334 359	3 226 072	24 685	3 250 757
Återköp av teckningsoptioner		-9 171			-9 171		-9 171
Utdelning				-96 491	-96 491	-	-96 491
Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital	-	-9 171	-	-96 491	-105 662	-	-105 662
Periodens resultat			4 119	-252 770	-248 651	-31	-248 682
Summa totalresultat	-	-	4 119	-252 770	-248 651	-31	-248 682
Utgående balans 30 september 2023	4 467	2 873 553	8 642	-14 904	2 871 758	24 654	2 896 412



FöretagsParken

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande
	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Kassaflöde från rörelsen						
Förvaltningsresultat	65 588	49 582	219 447	129 195	194 689	284 941
Avskrivningar	38	513	185	621	29	-408
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	-	-	-	-
Erhållen ränta	-2 222	-	1 768	-	-	1 768
Betald ränta	-40 130	-21 265	-125 652	-54 034	-90 063	-161 681
Betalda inkomstskatter	-7 935	-5 390	-24 515	-17 270	-16 359	-23 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	15 338	23 440	71 233	58 513	88 297	101 017
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	29 173	14 345	27 510	214	-27 253	44
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-18 286	7 771	-43 224	-108 478	-37 825	27 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 225	45 556	55 519	-49 752	23 219	128 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter	-20 225	-249 693	-50 149	-1 004 375	-2 476 840	-1 522 614
Avyttring av fastigheter	18 417	11 183	205 774	67 163	62 055	200 666
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-136	-	-28 720	-	-35 735	-64 455
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	-	-	-9 940	-	-	-9 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 944	-238 510	116 965	-937 212	-2 450 520	-1 396 343
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	1 883	126 157	28 239	1 131 290	1 928 656	825 605
Amortering av lån	-69 188	-31 767	-184 454	-219 762	-251 741	-216 433
Nyemission	-	-	-	79 195	936 745	857 551
Emissionskostnader	-	-	-	-	-17 623	-17 623
Teckningsoptioner	-	1 375	-9 171	1 375	1 375	-9 171
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-	-5 144	-5 144
Utdelning	-	-	-96 491	-	-	-96 491
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 306	95 764	-261 877	992 097	2 592 268	1 338 295
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	-43 026	-97 190	-89 392	5 133	164 967	70 441
Likvida medel vid periodens början	240 245	223 969	286 613	121 646	121 646	223 969
Likvida medel vid periodens slut	197 221	126 779	197 221	126 779	286 612	294 410



FöretagsParken

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande
TSEK	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Nettoomsättning	48	-	126	-	26	151
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	48	-	126	-	26	151
Kostnader för ersättning till anställda	-1 478	-1 551	-4 750	-4 553	-6 709	-6 906
Övriga rörelsekostnader	-1 880	-3 057	-8 447	-5 223	-7 072	-10 296
Rörelseresultat	-3 311	-4 608	-13 071	-9 776	-13 756	-17 050
Resultat från dotterbolag	-2 010	237	48 456	13 819	-34 303	334
Finansiella poster	19 118	14 902	64 515	45 813	62 413	81 115
Resultat efter finansiella poster	13 797	10 531	99 900	49 856	14 354	64 398
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-49 263	-49 263
Resultat före skatt	13 797	10 531	99 900	49 856	-34 908	15 135
Skatt	-377	-132	-128	-132	-	4
Periodens resultat	13 420	10 399	99 772	49 724	-34 908	15 139
Moderbolagets rapport över totalresultat	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande
TSEK	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Periodens resultat	13 420	10 399	99 772	49 724	-34 908	15 139
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	13 420	10 399	99 772	49 724	-34 908	15 139



FöretagsParken

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	1 207 388	866 104	1 223 931
Andelar i intressebolag	117	-	25
Fordringar hos koncernföretag	2 589 422	2 131 172	2 693 685
Fordringar på intresseföretag	26 853	60 500	15 113
Övriga långfristiga fordringar	17 144	640	-
Summa anläggningstillgångar	3 840 924	3 058 416	3 932 754
Kortfristiga fordringar	377 289	296 745	236 199
Likvida medel	13 677	14 736	122 580
Summa omsättningstillgångar	390 966	311 481	358 779
SUMMA TILLGÅNGAR	4 231 890	3 369 897	4 291 533
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 467	3 337	4 467
Summa bundet eget kapital	4 467	3 337	4 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-21 734	-12 833	118 836
Överkursfond	2 745 134	2 019 541	2 745 134
Årets resultat	99 772	49 724	-34 908
Summa eget kapital	2 827 639	2 059 770	2 833 528
Skulder till kreditinstitut	458 184	448 472	444 579
Obligationslån	456 178	492 305	492 602
Skulder till koncernbolag	153 541	134 697	135 541
Övriga ej räntebärande skulder	34	-	49 729
Summa långfristiga skulder	1 067 936	1 075 473	1 122 451
Räntebärande skulder	295 343	224 023	285 545
Ej räntebärande skulder	40 972	10 631	50 008
Summa kortfristiga skulder	336 315	234 654	335 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 231 890	3 369 897	4 291 533



FöretagsParken

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	2023 Kv1-3 (MSEK)	2022 Kv1-3 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närstående- relation
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	NPM Group (f.d Nordic PM)	27,1	24,6	NPM Group utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding AB (publ).	NPM Group ägs till 55,5 % (55,5) av Aktiebolaget Fastator (publ), som direkt och indirekt äger 53% av kapital och röster i Företagsparken.
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	Aktiebolaget Fastator (publ)	7,2	5,8	Aktiebolaget Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling, transaktions- och redovisningstjänster.	Aktiebolaget Fastator (publ) innehar direkt och indirekt 53% av kapital och röster i Företagsparken Norden Holding AB (publ per balansdagen.



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 28 november 2023
Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Leif Östling
Styrelseordförande

Björn Rosengren
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Joachim Kuylenstierna
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Claes Kockum
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Niklas Borg
Styrelseledamot

Erik Hamrin
VD



FöretagsParken

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.

DEFINITIONER

Driftnetto

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader.

Förvaltningsresultat innan finansiella poster

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader samt centraladministration.

Förvaltningsresultat efter finansiella poster

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader, centraladministration samt finansiella poster.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive aktieägarlån dividerat med totala tillgångar.

Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med intäkter.

Kapitalbindning, MSEK

Volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för lån och obligationer.

Substansvärde, TSEK

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatteskuld.

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.

Belåningsgrad %

Summan av räntebärande skulder (långfristiga samt kortfristiga) dividerat med förvaltningsfastigheternas bokförda värde vid periodens slut.



FöretagsParken

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 28 november 2023.

KONTAKT

Erik Hamrin, VD

erik.hamrin@foretagsparkenab.se

+46 (0) 73 349 66 19

Företagsparken Norden Holding AB (publ) Linnégatan 2, 114 47 Stockholm