



**FöretagsParken**

**Företagsparken Norden Holding AB (publ)**

**559075-5145**

**Bokslutskommuniké – Q4 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
KONCERNENS RESULTATRÄKNING .....	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
REDOVISNINGSPRINCIPER .....	15
STYRELSENS INTYGANDE .....	16
ALLMÄN INFORMATION.....	17
DEFINITIONER .....	17
ALTERNATIVA NYCKELTAL.....	17
FINANSIELL RAPPORTERING .....	19
KONTAKT .....	19



# FöretagsParken

## NYCKELTAL

	2023 Kv 4	2022 Kv 4	2023 Kv 1-4	2022 Kv 1-4
Hysesintäkter, TSEK	107 103	110 309	472 375	345 028
Driftnetto, TSEK	80 845	83 871	338 725	230 839
Förvaltningsresultat, TSEK <sup>1</sup>	67 764	65 494	287 211	194 689
Förvaltningsresultat, TSEK <sup>2</sup>	25 648	25 145	123 853	90 541
Resultat före skatt, TSEK	-6 423	-135 086	-258 921	23 227
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	5 821 710	6 365 402	5 821 710	6 365 402
Substansvärde, TSEK	2 946 352	3 353 173	2 946 352	3 353 173
Substansvärde (EPRA NAV), TSEK	2 955 110	3 396 049	2 955 110	3 396 049
Belåningsgrad, %	47,8%	45,3%	47,8%	45,3%
Soliditet, %	46,6%	47,3%	46,6%	47,3%
Överskottsgrad, %	75,5%	76,0%	71,7%	66,9%
Räntetäckningsgrad R12, ggr	-	-	1,85	2,00

## JANUARI – DECEMBER 2023

- Periodens hyresintäkter uppgår till 472,4 MSEK (345,0).
- Förvaltningsresultatet före finansiella poster uppgår till 287,2 MSEK (194,7). Förvaltningsresultat efter finansiella poster uppgår till 123,9 MSEK (90,5)
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -348,6 MSEK (-90,1). Värdeförändringarna kan primärt hänföras till ett ökat avkastningskrav.
- Fastighetsvärdet per 31 december 2023 uppgår till 5 821,2 MSEK (6 365,4).

<sup>1</sup> Före finansiella poster

<sup>2</sup> Efter finansiella poster



# FöretagsParken

---

## VD ORD

### Företagsparken ökar förvaltningsresultatet

För Företagsparken präglades det gångna året av starkt operativt arbete både ur ett förvaltningsperspektiv likväl som ur ett organisatoriskt perspektiv. Under 2023 har Företagsparken byggt upp en konkurrenskraftig intern organisation med genomförandekraft. Fastigheter av icke-strategisk karaktär har avyttrats, under sista kvartalet lämnade vi exempelvis vår fastighetsexponering mot Finland. Genomfört arbete har resulterat i en höjning av kvalitén och kapaciteten i vår strävan att bygga ett kvalitativt och hållbart fastighetsbolag. Vi är nu väl riggade för fortsatt tillväxt och resan vidare mot ett hållbart- och kassaflödesgenererande bestånd.

Trots en utmanande och turbulent omvärld klarar sig Företagsparken väl till följd av en hälsosam affärsmodell med högavkastande fastigheter i väletablerade verksamhetsområden. Våra hyresgäster har visat motståndskraft både mot pandemi och ett kraftigt ökat kostnadstryck de senaste åren. Hyresintäkterna för helåret ökade med 37% till 472 miljoner kronor och förvaltningsresultatet med 47% till 287 miljoner kronor. Med hänsyn tagen till under året genomförda avyttringar är den starka utvecklingen av förvaltningsresultatet särskilt glädjande. En orsak till stabiliteten i verksamheten är att 85% av hyresintäkterna är indexreglerade. Efter den senaste indexjusteringen om 6,5 % per 1 januari 2024 har hyrorna inkommit enligt avtal.

Företagsparkens marknadsvärden utvecklades positivt under fjärde kvartalet och trenden med fallande marknadsvärden är därmed bruten, för helåret redovisas värdeförändringar om -349 miljoner kronor, vilket tillsammans med ökade hyresintäkter drivit upp fastighetsportföljens genomsnittliga avkastningskrav till 7,0%. I takt med att inflationen sjunker och med fallande styr- och marknadsräntor förväntas transaktionsmarknaden i år bli mer likvid. Vi är väl rustade för att agera på nya affärsmöjligheter när fler fastighetsbolag tvingas att agera defensivt.

Det är glädjande att notera att Företagsparken tecknat nya hyresavtal överstigande ett hyresvärde om 40 miljoner kronor, varav hyresavtal motsvarande ett hyresvärde om 11 miljoner kronor tecknades under årets sista kvartal. Hyresavtal som Företagsparken sagt upp för omförhandling har inbringat en hyresökning om 18% i snitt.

Sammantaget står Företagsparken redo att agera på nya affärsmöjligheter både genom förvärv och genom att realisera värden i vår befintliga portfölj. Nu fortsätter vi resan med 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 – DECEMBER

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 laborieverksamhet 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 stärkte 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 tecknades 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.

Fastighetsbeståndet i Finland avyttrades till ett överenskommet fastighetsvärde om 61 MSEK. Efter den genomförda transaktionen innehar Företagsparken enbart fastigheter inom Sverige.

Totalt har Företagsparken återköpt 57,5 MSEK av sina utestående seniora icke säkerställda obligationer med förfall i maj 2025. Totalt utestående nominellt belopp är 500 Mkr. Återköpen har skett löpande över marknaden under



# FöretagsParken

---

huvudsakligen det andra och tredje kvartalet 2023. Baserat på dagens räntenivå bidrar återköpen med en sänkt årlig räntekostnad om cirka 5,7 MSEK.

Extra bolagsstämman beslutade att antalet styrelseledamöter, intill nästa årsstämma, ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Stämman beslutade om omval av Leif Östling, Niklas Borg, Pierre Ladow, Björn Rosengren och Knut Pousette, samt nyval av Tom Eriksson och Robin Ladow. Leif Östling omvaldes till styrelseordförande. Beslutet skedde med ersättande av nuvarande styrelse, vilket betyder att Joachim Kuylenstierna, Claes Kockum och Magdalena Schmidt lämnar styrelsen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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.

Efter balansdagen har Företagsparken förvärvat det innehav utan bestämmande inflytande som fanns inom koncernen per 31 december 2023. Förvärvet skedde till bokfört långsiktigt substansvärde.



# 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. Företagsparken har ett nära samarbete med sina hyresgäster för att löpande minimera risken för vakanser och säkerställa hyresgästernas betalningsförmåga.

Koncernen har per 31 december 2023 en intjäningsförmåga enligt nedan tabell, belopp presenteras i MSEK.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA	
Hyresintäkter	486
Driftskostnader	-111
<b>Driftnetto</b>	<b>375</b>

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.

Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

## 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 6,44 % (4,87) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 28,62 % (47,77) 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.

Ledning och styrelse arbetar aktivt med en långsiktig och hållbar finansiering. Per balansdagen förfaller cirka 1 460 MSEK utav koncernens totala räntebärande skulder om 2 999 MSEK inom tolv månader.

RÄNTEBINDNING (nominellt belopp)		
Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	2 555	86%
1 - 2	330	11%
2 - 3	-	-%
3 - 4	113	4%
4 - 5	-	-%
>5	-	-%
<b>Summa</b>	<b>2 999</b>	<b>100%</b>

KAPITALBINDNING (nominellt belopp)		
Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	1 460	49%
1 - 2	1 249	41%
2 - 3	-	-%
3 - 4	75	2%
4 - 5	-	-%
>5	214	7%
<b>Summa</b>	<b>2 999</b>	<b>100%</b>



# FöretagsParken

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Delar av fastighetsbeståndet värderas av en extern och oberoende part varje kvartal och baseras på fastigheternas kassaflöde samt avkastningskrav. Under 2023 har hela beståndet externvärderats och per balansdagen har 33% av beståndets externvärderats och 67% värderats internt. 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 orealiserade och realiserade värdeförändringar om -348,6 MSEK (-90,2).

Koncernen förvaltningsfastigheter är värderade med ett genomsnittligt avkastningskrav om 7,0%. (6,3)

I nedan tabell presenteras förändring i koncernens förvaltningsfastigheter under perioden.

<b>Förvaltningsfastigheter - Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>6 365</b>
Förvärv (+)	-
Avyttringar (-)	-368
Investeringar befintliga fastigheter (Direkt samt omklassificering av projekt) (+)	103
Orealiserade värdeförändringar (+/-)	-279
<b>Förvaltningsfastigheter - Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>5 822</b>





# FöretagsParken

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2023 Kv 4	2022 Kv 4	2023 Kv 1-4	2022 Kv 1-4
Hysesintäkter <sup>3</sup>	107 103	110 309	472 375	345 028
Övriga intäkter	1	-128	8 895	341
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>107 104</b>	<b>110 181</b>	<b>481 270</b>	<b>345 369</b>
Fastighetskostnader	-26 259	-26 310	-142 545	-114 530
<b>Driftnetto</b>	<b>80 845</b>	<b>83 871</b>	<b>338 725</b>	<b>230 839</b>
Central administration	-13 081	-18 377	-51 513	-36 150
<b>Förvaltningsresultat före finansiella poster</b>	<b>67 764</b>	<b>65 494</b>	<b>287 211</b>	<b>194 689</b>
Räntenetto	-38 368	-38 293	-155 161	-97 150
Övriga finansiella kostnader <sup>4</sup>	-3 748	-2 056	-8 198	-6 998
<b>Förvaltningsresultat efter finansiella poster</b>	<b>25 648</b>	<b>25 145</b>	<b>123 853</b>	<b>90 541</b>
Värdeförändring på räntederivat	-17 280	-2 114	-34 173	22 845
Realiserade och orealiserade värdeförändring fastigheter	-14 791	-158 117	-348 601	-90 160
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 423</b>	<b>-135 086</b>	<b>-258 921</b>	<b>23 227</b>
Inkomstskatt	-11 611	4 084	-11 914	-6 025
<b>Periodens resultat</b>	<b>-18 034</b>	<b>-131 001</b>	<b>-270 835</b>	<b>17 202</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	-18 065	-131 002	-270 835	8 424
Innehav utan bestämmande inflytande	-407	-	-437	8 778
<b>Periodens resultat</b>	<b>-18 472</b>	<b>-131 001</b>	<b>-271 273</b>	<b>17 202</b>
<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>				
<b>TSEK</b>	<b>2023 Kv 4</b>	<b>2022 Kv 4</b>	<b>2022 Kv 1-4</b>	<b>2022 Kv 1-4</b>
Periodens resultat	-18 034	-131 000	-270 835	17 202
Övrigt totalresultat	-8 238	4 523	-4 119	4 523
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-26 273</b>	<b>-126 479</b>	<b>-274 955</b>	<b>21 725</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	-26 303	-126 479	-274 955	12 947
Innehav utan bestämmande inflytande	-407	-	-437	8 778
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-26 710</b>	<b>-126 479</b>	<b>-275 392</b>	<b>21 725</b>

<sup>3</sup> Vidaredebiterade kostnader uppgår till 48,9 MSEK (27,3) för perioden Kv. 1-4 2023

<sup>4</sup> Övriga finansiella kostnader avser effektivränta avseende finansieringskostnader vid upptagande av lån



# FöretagsParken

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>		
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>		
Förvaltningsfastigheter	5 821 710	6 365 402
Leasingtillgångar	12 410	8 688
Inventarier	976	2 836
Pågående projekt	1 452	1 328
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>	<strong>5 836 548</strong>	<strong>6 378 255</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>		
Långfristiga finansiella fordringar	37 609	59 747
<strong>Summa finansiella tillgångar</strong>	<strong>37 609</strong>	<strong>59 747</strong>
Kortfristiga fordringar	66 616	97 303
Likvida medel	169 406	286 612
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>	<strong>236 021</strong>	<strong>383 915</strong>
<strong>SUMMA TILLGÅNGAR</strong>	<strong>6 110 178</strong>	<strong>6 821 918</strong>
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		
Aktiekapital	4 467	4 467
Övrigt tillskjutet kapital	2 873 553	2 882 723
Omräkningsreserver	-	4 523
Balanserad vinst	-32 968	334 359
<strong>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</strong>	<strong>2 845 052</strong>	<strong>3 226 072</strong>
Innehav utan bestämmande inflytande	24 247	24 685
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>2 869 299</strong>	<strong>3 250 757</strong>
Uppskjutna skatteskulder	101 300	127 101
Långfristig leasingkuld	12 410	8 688
Skulder till kreditinstitut	1 038 025	2 362 168
Obligationslån	438 212	492 602
Övriga långfristiga skulder	-	-
Övriga ej räntebärande skulder	1 401	50 737
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>	<strong>1 591 349</strong>	<strong>3 041 296</strong>
Skulder till kreditinstitut	1 468 208	307 534
Ej räntebärande skulder	181 322	222 330
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>	<strong>1 649 530</strong>	<strong>529 864</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>	<strong>6 110 178</strong>	<strong>6 821 918</strong>



# FöretagsParken

## 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
<b>Ingående balans 1 januari 2022</b>	<b>3 266</b>	<b>1 968 571</b>	<b>-</b>	<b>306 882</b>	<b>2 278 719</b>	<b>24 158</b>	<b>2 302 877</b>
Nyemission	1 201	935 545	-	-	936 745	8 590	945 335
Emissionskostnader	-	-17 623	-	-	-17 623	-	-17 623
Teckningsoptioner	-	1 375	-	-	1 375	-	1 375
Återköp av teckningsoptioner	-	-5 144	-	-	-5 144	-	-5 144
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-	15 000	15 000
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	19 053	19 053	-31 840	-12 787
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>1 201</b>	<b>914 153</b>	<b>-</b>	<b>19 053</b>	<b>858 374</b>	<b>-8 251</b>	<b>926 156</b>
Periodens resultat	-	-	4 523	8 424	12 947	8 778	21 725
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 523</b>	<b>8 424</b>	<b>12 947</b>	<b>8 778</b>	<b>21 725</b>
<b>Utgående balans 31 december 2022</b>	<b>4 467</b>	<b>2 882 723</b>	<b>4 523</b>	<b>334 359</b>	<b>3 226 072</b>	<b>24 685</b>	<b>3 250 757</b>
Återköp av teckningsoptioner	-	-9 171	-	-	-9 171	-	-9 171
Utdelning	-	-	-	-96 491	-96 491	-	-96 491
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-9 171</b>	<b>-</b>	<b>-96 491</b>	<b>-105 662</b>	<b>-</b>	<b>-105 662</b>
Återföring av ackumulerade valutakursreserver	-	-	-404	-	-404	-	-4 523
Periodens resultat	-	-	-4 119	-270 835	-274 955	-437	-271 273
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4 523</b>	<b>-270 835</b>	<b>-275 359</b>	<b>-437</b>	<b>-275 796</b>
<b>Utgående balans 31 december 2023</b>	<b>4 467</b>	<b>2 873 553</b>	<b>-</b>	<b>-32 968</b>	<b>2 845 052</b>	<b>24 247</b>	<b>2 869 299</b>



# FöretagsParken

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

	2023	2022	2023	2022
	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>				
Förvaltningsresultat	67 764	65 494	287 211	194 689
Avskrivningar	249	-593	433	29
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	-	-
Erhållen ränta	2 544	-	4 313	-
Betald ränta	-39 303	-36 029	-164 955	-90 063
Betalda inkomstskatter	-4 230	911	-28 745	-16 359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>27 024</b>	<b>29 783</b>	<b>98 257</b>	<b>88 297</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	16 514	-27 466	44 024	-27 253
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-15 827	70 653	-59 051	-37 825
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>27 711</b>	<b>72 970</b>	<b>83 230</b>	<b>23 219</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	-62 541	-1 472 465	-112 689	-2 476 840
Avyttring av fastigheter	94 873	-5 108	300 647	62 055
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-752	-35 735	-29 473	-35 735
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	16 750	-	16 750	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	4 942	-	-4 998	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>53 272</b>	<b>-1 513 308</b>	<b>170 237</b>	<b>-2 450 520</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	1 272	797 369	29 512	1 928 656
Amortering av lån	-110 069	-31 982	-294 524	-251 741
Nyemission	-	857 551	-	936 745
Emissionskostnader	-	-17 623	-	-17 623
Teckningsoptioner	-	-5 144	-9 171	1 375
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-5 144
Utdelning	-	-	-96 491	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-108 797</b>	<b>1 600 171</b>	<b>-370 673</b>	<b>2 592 268</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Periodens kassaflöde	-27 814	159 833	-117 206	164 967
Likvida medel vid periodens början	197 221	126 779	286 612	121 646
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>169 406</b>	<b>286 612</b>	<b>169 406</b>	<b>286 612</b>



# FöretagsParken

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2023	2022	2023	2022
TSEK	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Nettoomsättning	4 606	26	4 732	26
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 606</b>	<b>26</b>	<b>4 732</b>	<b>26</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-4 484	-2 156	-9 233	-6 709
Övriga rörelsekostnader	-5 918	-1 849	-14 365	-7 072
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 796</b>	<b>-3 979</b>	<b>-18 867</b>	<b>-13 756</b>
Resultat från dotterbolag	-163 182	-48 122	-114 726	-34 303
Resultat från intressebolag	-117	-	-117	-
Finansiella poster (netto)	18 537	16 600	83 053	62 413
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-150 557</b>	<b>-35 501</b>	<b>-50 657</b>	<b>14 354</b>
Bokslutsdispositioner	21 370	-49 263	21 370	-49 263
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-129 188</b>	<b>-84 764</b>	<b>-29 288</b>	<b>-34 908</b>
Skatt	-	132	-128	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-129 188</b>	<b>-84 633</b>	<b>-29 416</b>	<b>-34 908</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>TSEK</b>	<b>Kv 4</b>	<b>Kv 4</b>	<b>Kv 1-4</b>	<b>Kv 1-4</b>
Periodens resultat	-129 188	-84 633	-29 416	-34 908
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-129 188</b>	<b>-84 633</b>	<b>-29 416</b>	<b>-34 908</b>



# FöretagsParken

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Maskiner och inventarier	225	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>225</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	1 146 534	1 223 931
Andelar i intressebolag	-	25
Fordringar hos koncernföretag	2 589 466	2 693 685
Fordringar på intresseföretag	26 853	15 113
Övriga långfristiga fordringar	1 404	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 764 482</b>	<b>3 932 754</b>
Kortfristiga fordringar	288 521	236 199
Likvida medel	18 750	122 580
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>307 270</b>	<b>358 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 071 752</b>	<b>4 291 533</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	4 467	4 467
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 467</b>	<b>4 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-21 734	118 836
Överkursfond	2 745 134	2 745 134
Årets resultat	-29 416	-34 908
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 698 451</b>	<b>2 833 528</b>
Skulder till kreditinstitut	369 050	444 579
Obligationslån	438 212	492 602
Skulder till koncernbolag	174 892	135 541
Övriga ej räntebärande skulder	34	49 729
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>982 188</b>	<b>1 122 451</b>
Räntebärande skulder	346 988	285 545
Ej räntebärande skulder	44 125	50 008
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>391 113</b>	<b>335 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 071 752</b>	<b>4 291 533</b>



# 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 Kv1-4 (MSEK)	2022 Kv1-4 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närstående- relation
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	NPM Group (f.d Nordic PM)	35,5	34,8	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 25,04% av kapital och röster i Företagsparken.
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	Aktiebolaget Fastator (publ)	9,6	15,9	Aktiebolaget Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling, transaktions- och redovisningstjänster.	Aktiebolaget Fastator (publ) innehar 25,04 % av kapital och röster i Företagsparken Norden Holding AB (publ per balansdagen).

### Utlåning till intressebolag och joint ventures

Företagsparken innehar 50% av röster och aktier i ett Joint venture, TGF i Sverige AB, org.nr 559387-4018. Per balansdagen har Företagsparken lånat ut 26,9 MSEK till TGF i Sverige AB till en ränta om STIBOR 3M + 6,5%. Upplupen ränta uppgår till 2,5 MSEK.



# FöretagsParken

## 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. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senast publicerade årsredovisningen.

### 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.

Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas i en 10 årig kassaflödesmodell. Värdet beräknas som nuvärdet av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylåret om 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesåret. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesåret. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt, så kallad ortsprismetod. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet.

### 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.





# 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 23 februari 2024  
Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Leif Östling  
Styrelseordförande

Björn Rosengren  
Styrelseledamot

Robin Ladow  
Styrelseledamot

Pierre Ladow  
Styrelseledamot

Knut Pousette  
Styrelseledamot

Niklas Borg  
Styrelseledamot

Tom Eriksson  
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.

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

Företagsparken tillämpar European Securities and Markets authorities (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

### **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.

### **Substansvärde (EPRA NAV), TSEK**

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt bokfört värde på derivat i balansräkningen.

### **Intjäningsförmåga**

Avsett 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) minus likvida medel dividerat med summan av förvaltningsfastigheternas och leasingtillgångars bokförda värde vid periodens slut.



# FöretagsParken

## Räntetäckningsgrad R12, ggr

Förvaltningsresultat för finansiella poster rullande 12 månader dividerat med räntenetto rullande 12 månader.

### AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Bolaget 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. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av nyckeltalen.

	2023	2022	2023	2022
	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv1-Kv 4
<b>Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS</b>				
<b>Substansvärde, TSEK</b>				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 845 052	3 226 072	2 845 052	3 226 072
Uppskjutna skatteskulder, TSEK	101 300	127 101	101 300	127 101
<b>Substansvärde, TSEK</b>	<b>2 946 352</b>	<b>3 353 173</b>	<b>2 946 352</b>	<b>3 353 173</b>
<b>Substansvärde (EPRA NAV), TSEK</b>				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 845 052	3 226 072	2 845 052	3 226 072
Uppskjutna skatteskulder, TSEK	101 300	127 101	101 300	127 101
Derivat enligt balansräkningen, TSEK	8 757	42 876	8 757	42 876
<b>Substansvärde (EPRA NAV), TSEK</b>	<b>2 955 110</b>	<b>3 396 049</b>	<b>2 955 110</b>	<b>3 396 049</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>				
Räntebärande skulder, TSEK	2 956 856	3 170 992	2 956 856	3 170 992
Likvida medel, TSEK	-169 406	-286 612	-169 406	-286 612
Förvaltningsfastigheter, TSEK	5 821 710	6 365 402	5 821 710	6 365 402
Leasingtillgångar, TSEK	12 410	8 688	12 410	8 688
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>47,8%</b>	<b>45,3%</b>	<b>47,8%</b>	<b>45,3%</b>
<b>Soliditet, %</b>				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 845 052	3 226 072	2 845 052	3 226 072
Balansomslutning, TSEK	6 110 178	6 821 918	6 110 178	6 821 918
<b>Soliditet, %</b>	<b>46,6%</b>	<b>47,3%</b>	<b>46,6%</b>	<b>47,3%</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>				
Hysesintäkter, TSEK	107 103	110 309	472 375	345 028
Driftnetto, TSEK	80 845	83 871	338 725	230 839
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>75,5%</b>	<b>76,0%</b>	<b>71,7%</b>	<b>66,9%</b>
<b>Räntetäckningsgrad R12, ggr</b>				
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	ET	ET	287 211	194 689
Räntenetto, TSEK	ET	ET	155 161	97 150
<b>Räntetäckningsgrad R12, ggr</b>	<b>ET</b>	<b>ET</b>	<b>1,85</b>	<b>2,00</b>



# 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 EU:s marknadsmissbruksförordning. Rapporten lämnades för offentliggörande den 23 februari 2024.

## KONTAKT

**Erik Hamrin, VD**

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

+46 (0) 73 349 66 19

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