

ÅRSREDOVISNING 2022



FöretagsParken



INNEHÅLL

| | |
|---|----|
| FÖRETAGSPARKEN I KORTHET | 2 |
| HÅLLBARHETSINFORMATION | 3 |
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 7 |
| KONCERNENS RESULTATRÄKNING..... | 11 |
| KONCERNENS BALANSRÄKNING | 12 |
| RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN..... | 14 |
| KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL..... | 15 |
| MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING..... | 16 |
| MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING | 17 |
| MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS. | 18 |
| MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN | 19 |
| RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL..... | 20 |
| NOTER | 21 |
| HÄRLEDNING NYCKELTAL | 56 |
| KONTAKT | 57 |



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 runtom hela 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.



HÅLLBARHETSINFORMATION

Företagsparkens affärsidé är att med långsiktighet förvärva, utveckla, förädla och förvalta högavkastande fastigheter och markområden i stadsnära industriparkeer. I framtiden kommer det lokala att spela en allt större roll i våra liv. Lokal produktion och distribution som säkerställer att vi har tillgång till det vi behöver är därför enormt viktigt. Företagsparken vill som ledande fastighetsägare inom det urbana industrisegmentet stå i centrum för denna utveckling och möjliggöra långsiktig tillväxt för hela vårt samhälle, samtidigt som vi tar hänsyn till människa och miljö.

FÖRETAGSPARKENS BIDRAG TILL DE GLOBALA HÅLLBARHETSMÅLEN 2030

Hållbarhet är en viktig hörnsten i Företagsparkens strategi och en integrerad del av företagets dagliga verksamhet. Bolagets hållbarhetsarbete fokuserar på att delta i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för en mer hållbar logistik, minska sin miljöpåverkan samt bidra till en hållbar ekonomisk tillväxt. Företagsparkens hållbarhetsarbete bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling 2030. Genom att kartlägga verksamheten mot de globala hållbarhetsmålen har Företagsparken identifierat sex globala hållbarhetsmål där företaget kan ha en positiv inverkan.

| | FN:s globala hållbarhetsmål | Företagsparkens bidrag |
|---|---|---|
|  | Hållbar energi för alla | Företagsparken bidrar till detta mål genom att arbeta för att energieffektivisera fastighetsportföljen och i större utsträckning använda förnybara energikällor. |
|  | Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt | Företagsparkens bidrar till detta mål genom att med långsiktiga samarbeten och hyreskontrakt bidra till hållbar ekonomisk tillväxt. |
|  | Hållbar industri, innovationer och infrastruktur | Företagsparken bidrar till detta mål genom att fastighetsportföljen bidrar till möjlighet att skapa hållbara och inkluderande infrastrukturer och främja en hållbar industrialisering. |
|  | Hållbara städer och samhällen | Företagsparken bidrar till detta mål genom långsiktiga samarbeten med hyresgäster i syfte att skapa lösningar för inkluderande lokalsamhällen och därigenom delta i samhällsutvecklingen och bidra till svensk välfärd. |
|  | Hållbar konsumtion och produktion | Företagsparken bidrar till detta mål genom att främja lokala produktionsmönster, samt verka för en hållbar material- och avfallshantering. |
|  | Bekämpa klimatförändringarna | Företagsparkens bidrar till att bekämpa klimatförändringarna genom att energieffektivisera fastighetsportföljen samt verka för en hållbar material- och avfallshantering. |



FöretagsParken

FÖRETAGSPARKENS KLIMAT- OCH MILJÖANSVAR

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av den totala energiförbrukningen och koldioxidutsläppet i Sverige. Företagsparken strävar efter att skapa en portfölj bestående av såväl ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbara fastigheter tillsammans med partners och hyresgäster. Bolaget arbetar proaktivt för att minska sina utsläpp genom hela värdekedjan och har en ambition om att förbättra energieffektiviteten över hela portföljen.

ENERGIFÖRBRUKNING INOM KONCERNEN

En stor del av Företagsparkens klimat- och miljöpåverkan kommer från fastigheternas energiförbrukning. Arbetet för att minska vår miljöpåverkan handlar både om att ställa om energikällor till förnybar energi såväl som att minska den faktiska förbrukningen. Portföljens energiförbrukning följs upp på månadsbasis av teknisk chef i samarbete med teknisk förvaltning. Det är även teknisk chef som tillsammans med fastighetschef identifierar och beslutar om vilka effektiviseringsåtgärder som ska prioriteras. Effektiviseringsåtgärder som innebär större renoveringar lyfts även på styrelsenivå.

Avgränsning

Rapporteringen bygger på fastighetens energianvändning, det vill säga energi som går till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel. Hyresgästens energiförbrukning är således exkluderad från rapporteringen. I vissa avtal står hyresgästen även för fastighetsenergin. Företagsparken anser att vi har ett ansvar även för denna energiförbrukning då det är en del av den totala portföljen. Dock saknar vi insyn i mängden energiförbrukning, därför har en schablonberäkning gjorts i dessa fastigheter. Totalt är 41 % av energiförbrukningen schablonberäknad. Företagsparken kommer under kommande rapporteringsperioder aktivt arbeta för att få insyn om även den schablonberäknade energiförbrukningen, bland annat genom att införa gröna hyresavtal och öka samarbetet med våra hyresgäster.

Fastighetsel bygger på faktisk förbrukning hämtad från leverantören. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 15 kWh/lokalarea använts. I posten ingår även el som går till uppvärmning. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 40 kWh/lokalarea använts för elburen uppvärmning. Där Företagsparken kan säkerställa elens ursprungsmärkning har denna fördelning av förnybara och icke förnybara källor använts. Vid schablon har Nordisk Residualmix 2021 använts. Vid fjärrvärme är den faktiska förbrukningen hämtad från leverantören. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 90 kWh/lokalarea använts. Energiföretagen Sveriges lokala miljövärden för fjärrvärme 2021 har använts för fördelning av andel förnybara- och icke förnybara källor. Vid eldningsolja redovisas köpt eldningsolja under året. Även för drivmedel, vilket kommer från leasingbilar, redovisas köpt bensin under året.

Företagsparkens prioriteringar

Företagsparken fortsätter sitt arbete till att bygga en mer energieffektiv fastighetsportfölj. Under året har ett antal fastigheter som tidigare värmdes upp av olja konverterats till fjärrvärme. För de fastigheter som fortfarande värms upp av olja ser Företagsparken över möjligheten att konvertera även dessa fastigheter till mer hållbara alternativ. Vidare har Företagsparken arbetat för att i de fall där vi själva står på elavtalen lägga om elavtalen till förnybara elavtal. Majoriteten av de elavtal som Företagsparken själva står på ligger idag hos Boo Energi. I dessa avtal är elen producerad till 100 % från förnybara energikällor såsom sol, vind, vatten och biogas. Under året har Företagsparken även anställt både fastighetschef och teknisk chef för att på månadsbasis kunna följa upp portföljens energiförbrukning i syfte att identifiera fastigheter där det finns möjlighet att både minska bolagets totala energiförbrukning och



FöretagsParken

ställa om till förnybara alternativ. Framåt kommer Företagsparken att arbeta för att få insyn i både fastighetsenergin där hyresgästen står på energiavtalen samt hyresgästens egen energiförbrukning, och således minska den schablonberäknade energin. Detta genom ökat samarbete med våra hyresgäster.

Energiförbrukning inom koncernen

| | Total förbrukning, MWh | | Andel återvunnen energi | | Andel förnybar energi | | Andel icke-förnybar energi | |
|--|------------------------|---------------|-------------------------|-------------|-----------------------|-------------|----------------------------|-------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Drivmedel | 5 | - | - % | - % | - % | - % | 100 % | - % |
| Eldningsolja | 1 570 | 1 829 | - % | - % | - % | - % | 100 % | 100 % |
| Fastighetsel | 18 376 | 14 081 | - % | - % | 48 % | 54 % | 52 % | 48 % |
| Fjärrvärme | 22 217 | 9 240 | 43 % | 51 % | 56 % | 47 % | 1 % | 2 % |
| Total energiförbrukning MWh¹ | 42 168 | 25 150 | 23 % | 19 % | 50 % | 48 % | 27 % | 33 % |

¹ 41

% av den totala energiförbrukningen är schablonberäknad på grund av att hyresgästen står på energiavtalen avseende fastighetsenergi.

KOLDIOXIDUTSLÄPP INOM KONCERNEN

Fastighetsbranschen står för en signifikant del av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Företagsparken följer idag upp det växthusgasutsläpp som sker i Scope 1 och Scope 2, men har mål om att i framtida rapporteringsperioder även rapportera på Scope 3 där en betydande del av den totala påverkan sker. Företagsparkens hållbarhetsgrupp bestående av teknisk chef, fastighetschef samt projektledare ansvarar för uppföljningen av Företagsparkens koldioxidutsläpp samt identifierar och föreslår åtgärder i syfte att minska koldioxidutsläppet inom koncernen.

Avgränsning

Rapporteringen bygger på den data som presenteras under energiförbrukning inom koncernen och redovisas i koldioxidekvivalenter. I Scope 1 redovisas direkta koldioxidutsläpp som sker i den egna verksamheten, vilket innefattar drivmedel från leasingbilar samt eldningsolja. Emissionsfaktor för drivmedel (bensin) har hämtats från Energimyndigheten, emissionsfaktor som använts är 2,1333 kgCO₂e/liter. För eldningsolja har en emissionsfaktor om 2,67 kgCO₂e/liter använts, vilken hämtats från Energiföretagen 2021. I Scope 2 redovisas indirekta växthusgasutsläpp från inköpt elektricitet och fjärrvärme. Vid 100% ursprungsmärkt förnybar el har en emissionsfaktor om 0 gCO₂e/kWh använts. Vid icke-förnybar el, inklusive kärnkraft, har en emissionsfaktor om 90,4 gCO₂e/kWh använts. Fjärrvärmens emissionsfaktor har hämtats från Energiföretagen Sveriges lokala miljövärden för fjärrvärme 2021.



Företagsparkens prioriteringar

Företagsparkens prioriteringar har under året varit att fokusera på den egna verksamheten genom att identifiera var i portföljen vår påverkan sker och hur Företagsparken kan energieffektivisera fastighetsportföljen i syfte att minska det totala växthusgasutsläppet. Projekt har bland annat påbörjats för att konvertera fastigheter som tidigare värmts upp av eldningsolja till hållbara alternativ. Företagsparkens ambition framåt är att utveckla datainsamlingsprocessen genom att implementera system för att systematiskt säkerställa kvaliteten på den rapporterade data. Ytterligare mål är att rapportera på Scope 3, vilket inkluderar hyresgästernas energiförbrukning samt avfallshantering och materialförbrukning, i syfte att få en förståelse för hela Företagsparkens miljöpåverkan.

Växthusgasutsläpp inom koncernen

| Direkta växthusgasutsläpp, Scope 1 | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Drivmedel | 1 | - |
| Eldningsolja | 368 | 488 |
| Total ton CO2e, Scope 1 | 369 | 488 |

| Indirekta växthusgasutsläpp, Scope 2 | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| Fastighetsel | 856 | 546 |
| Fjärrvärme | 679 | 278 |
| Total ton CO2e, Scope 2 | 1 535 | 824 |

| Växthusgasintensitet | 2022 | 2021 |
|----------------------|------|------|
| KgCO2/lokalarea | 2,80 | 3,42 |



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter och vidarefakturerade kostnader till hyresgäster, uppgår till 345,4 MSEK (122,2). De ökade hyresintäkterna beror delvis på ett utökat fastighetsbestånd. Driftnettot uppgår till 237,1 MSEK (68,2) och förvaltningsresultatet exklusive finansiella poster till 194,7 MSEK (47,2).

Finansiella poster består dels utav finansiella intäkter i form av orealiserade värdeförändringar på räntederivat om 22,7 MSEK (-), dels utav finansiella kostnader i form av räntekostnader till ägarbolag om - MSEK (-37,3), räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut om -67,9 MSEK (-20,7) och ränta på obligationsfinansiering om 28,6 MSEK (-). Övriga finansiella kostnader uppgår till -7,0 MSEK (-1,0). Periodens resultat uppgår till 17,2 MSEK (251,4).

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2022 till ett värde om 6 365,4 MSEK (4 009,5). Samtliga fastigheter har under året värderats externt. Tillväxten i fastighetsbeståndet beror främst på genomförda förvärv. Koncernen har under rapporteringsperioden anskaffat förvaltningsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 2 243 MSEK. Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter har påverkats negativt av orealiserade värdeförändringar om -94,3 MSEK (357,0).

Eget kapital uppgår till 3 250,8 MSEK (2 302,9) och substansvärdet, inklusive värdeförändringar på räntederivat, uppgår till 3 353,2 MSEK (2 414,7). Under rapporteringsperioden har Företagsparken emitterat aktier till emissionskurs om 39 SEK per aktie, vilket har påverkat koncernens egna kapital och substansvärde positivt med 936,7 MSEK innan avdrag för emissionskostnader.

Moderbolagets resultat uppgår till -34,9 MSEK (-14,4). Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till dotterbolag och koncerngemensamma kostnader såsom kostnader för marknadsföring och anskaffning av kapital.



FöretagsParken

NYCKELTAL

| TSEK | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Hysesintäkter, TSEK | 345 028 | 122 112 | - | - |
| Driftnetto, TSEK | 230 839 | 68 205 | - | - |
| Förvaltningsresultat, TSEK | 194 689 | 47 226 | - | - |
| Resultat före skatt, TSEK | 23 227 | 375 538 | -34 908 | -14 339 |
| Marknadsvärde fastigheterna, TSEK | 6 365 402 | 4 009 451 | - | - |
| Soliditet, % | 47,7% | 54,5% | 66,0% | 77,4% |
| Överskottsgrad, % | 68,7% | 55,9% | - | - |

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Hysesintäkter, MSEK | 471 | 286 |
| Driftskostnader, MSEK | -106 | -74 |
| Driftnetto, MSEK | 365 | 212 |
| Avkastning, %¹ | 6,3 | 6,0 |

¹ Avser avkastning, beräknat på driftnetto i intjäningsförmåga på förvaltningsfastigheter med avdrag för utvecklingsfastigheter om 684 MSEK (541).

FRAMTIDA UTVECKLING

Fokus de kommande åren kommer till stor del ligga på utvecklingen av befintliga fastigheter samt tillväxt via förvärv. Tillsammans med befintlig kassa samt lågt belånade befintliga fastigheter finns möjlig ökad balanstillväxt.

Företagsparken ska vid utgången av 2023 ha fortsatt tillväxt inom fastighetsbeståndet. Tillväxten ska ske genom förvärv samt utveckling av befintligt bestånd, och finansieras med en kombination av aktieemissioner, banklån och obligationer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Företagsparken emitterade den 9 februari en icke-säkerställd obligation om 500 MSEK med en total ram om 1 000 MSEK. Obligationen löper om 3,25 år till en ränta om Stibor 3m + 6,0%.

Företagsparken tillträdde under våren fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 975 MSEK. De förvärvade fastigheterna kompletterar befintligt bestånd på ett bra sätt och finns i Eskilstuna, Nynäshamn, Karlstad, Falkenberg, Kristianstad, Sundsvall, Borås, Västerås, Lidköping, Norrköping och Trollhättan.

Företagsparken har fortsatt på inslagen tillväxtresa och genomfört två kontanta nyemissioner. I juni genomfördes en kontant nyemission om 55 MSEK till ett fåtal nya aktieägare. Största enskilda investerare var Manne och Petter Bostrom via Peritas. I oktober genomfördes en kontant nyemission om cirka 900 MSEK till ett antal nationella och internationella investerare. Teckningskursen i de båda emissionerna uppgick till 39,00 kr per aktie motsvarande aktuellt substansvärde.

Genom ett flertal förvärv tillträdde Företagsparken i oktober 46 fastigheter för totalt 1,3 Mdkr. Den sammanlagda ytan är 94 000 kvm byggnader och 356 000 kvm mark. Fastigheterna återfinns i Stockholm och Västsverige.



FöretagsParken

I december tillträdde Företagsparken 9 fastigheter i de befintliga delmarknaderna Halmstad, Helsingborg, Lund, Landskrona, Lomma och Uppsala med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 175 MSEK. Förvärvet omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 13 000 kvm med hyresintäkter om cirka 14 MSEK.

Andreas Eneskjöld tillträdde som VD för Företagsparken den 9 december 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter balansdagens utgång.

RESULTATDISPOSITION

| Vinstdisposition moderbolaget | Kronor |
|--|----------------------|
| Balanserade vinstmedel | 118 835 580 |
| Överkursfond | 2 745 134 177 |
| Årets resultat | -34 908 430 |
| Summa | 2 829 061 327 |
| Styrelsen och verkställande direktören föreslår | |
| Till aktieägarna utdelas 1,08 kr per aktie | 96 490 905 |
| I ny räkning balanseras | 2 732 570 422 |
| Summa | 2 829 061 327 |



VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Företagsparkens risk föreligger främst i hyresgästernas förmåga att betala hyran samt bibehålla sin verksamhet i fastigheterna och därmed förnya sina avtal. Det påverkar koncernens förmåga att bära taxebundna kostnader och andra fasta och löpande driftskostnader. Företagsparken har ett nära samarbete med sina hyresgäster och förvaltningsbolag för att löpande minimera risken för vakanser och säkerställa hyresgästernas betalningsförmåga.

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 4,87 % (2,67 %) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 47,77 % (29,3%) säkrat genom räntederivat. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna.

Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. Samtliga fastigheter 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.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| TSEK | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|----------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter | | 345 028 | 122 112 |
| Övriga rörelseintäkter | | 341 | 116 |
| Summa intäkter | 3 | 345 369 | 122 228 |
| Driftskostnader | | -85 062 | -35 738 |
| Reparation och underhåll | | -10 271 | -9 922 |
| Fastighetskostnader | | -9 992 | -4 009 |
| Fastighetsadministration | | -9 205 | -4 353 |
| Driftnetto | | 230 839 | 68 205 |
| Central administration | 4,5,6 | -36 150 | -20 979 |
| Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster | | 194 689 | 47 226 |
| Finansiella intäkter | 6 | 22 845 | 472 |
| Räntekostnader | 7 | -97 150 | -57 999 |
| Övriga finansiella kostnader | 7 | -6 998 | -1 035 |
| Summa finansiella poster | | -81 303 | -58 562 |
| Resultat före värdeförändringar | | 113 387 | -11 336 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 9 | -94 291 | 357 006 |
| Realiserade värdeförändringar | | 4 132 | -400 |
| Resultat från intressebolag | | - | 30 269 |
| Resultat före skatt | | 23 227 | 375 538 |
| Inkomstskatt | 8 | -6 025 | -124 116 |
| Periodens resultat | | 17 202 | 251 423 |
| Koncernens rapport över totalresultat | | | |
| TSEK | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
| Periodens resultat | | 17 202 | 251 423 |
| Omräkningsdifferenser | | 4 523 | - |
| Summa totalresultat | | 21 725 | 251 423 |
| Periodens totalresultat hänförligt till | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 12 947 | 236 358 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 8 778 | 15 065 |
| Summa totalresultat | | 21 725 | 251 423 |



KONCERNENS BALANSRÄKNING

| TSEK | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 6 365 402 | 4 009 451 |
| Nyttjanderättstillgångar | | 8 688 | 8 688 |
| Inventarier | 10 | 2 836 | 1 695 |
| Pågående nyanläggningar | 11 | 1 328 | 19 762 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 378 255 | 4 039 597 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Derivat | 13 | 42 876 | - |
| Fordringar på intressebolag | 13 | 15 113 | - |
| Långfristiga finansiella fordringar | 13 | 1 759 | - |
| Summa finansiella tillgångar | | 59 747 | 0 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 14 | 20 095 | 11 816 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 13 | 57 225 | 39 915 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 19 983 | 13 486 |
| Likvida medel | 16 | 286 612 | 121 645 |
| Summa omsättningstillgångar | | 383 915 | 186 862 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 821 918 | 4 226 459 |



KONCERNENS BALANSRÄKNING (fort.)

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
|--|-------|------------------|------------------|
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 4 467 | 3 266 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 2 882 723 | 1 968 571 |
| Omräkningsreserv | | 4 523 | - |
| Balanserade vinstmedel ink. Årets resultat | | 334 359 | 306 882 |
| Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 3 226 072 | 2 278 719 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 24 685 | 24 158 |
| Summa eget kapital | | 3 250 757 | 2 302 877 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjutna skatteskulder | 8 | 127 101 | 135 969 |
| Leasingskuld | | 8 689 | 8 688 |
| Skulder till kreditinstitut | 13,17 | 2 362 168 | 1 367 383 |
| Obligationslån | 13,17 | 492 602 | - |
| Övriga räntebärande skulder | 13,17 | - | 1 796 |
| Övriga ej räntebärande skulder | 17 | 50 737 | - |
| Summa långfristiga skulder | | 3 041 296 | 1 513 836 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 337 534 | 70 693 |
| Kortfristiga leasingskuld | | - | - |
| Leverantörsskulder | 13 | 24 544 | 8 187 |
| Aktuell skatteskuld | 8 | 9 045 | 12 462 |
| Övriga räntebärande skulder | 17 | - | 230 100 |
| Övriga ej räntebärande skulder | 13 | 59 743 | 20 538 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 98 998 | 67 765 |
| Summa kortfristiga skulder | | 529 864 | 409 745 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 821 918 | 4 226 459 |



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

| TSEK | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet | | | |
| Förvaltningsresultat | | 194 689 | 47 226 |
| Avskrivningar | | 29 | 675 |
| Ej likviditetspåverkan poster | | - | - |
| Erhållen ränta | | - | - |
| Betald ränta | | -90 063 | -29 582 |
| Betalda inkomstskatter | | -16 359 | -754 |
| | | 88 297 | 17 565 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | | -27 253 | -14 723 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | | -37 825 | 211 633 |
| | | 23 219 | 214 475 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Investering i fastigheter | 9 | -2 476 840 | -1 702 504 |
| Avyttring av fastigheter | | 62 055 | 3 550 |
| Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | 9 | -35 735 | - |
| | | -2 450 520 | -1 698 954 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | 17 | 1 928 656 | 1 642 665 |
| Amortering av lån | | -251 741 | -98 315 |
| Nyemission | | 936 745 | 30 000 |
| Emissionskostnader | | -17 623 | - |
| Teckningsoptioner | | 1 375 | 4 565 |
| Återköp Teckningsoptioner | | -5 144 | - |
| | | 2 592 268 | 1 578 915 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | |
| Minskning/ökning av likvida medel | | | |
| Periodens kassaflöde | | 164 967 | 94 436 |
| Likvida medel vid årets början | 16 | 121 646 | 27 210 |
| | | 286 613 | 121 646 |



KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL

| | Aktiekapi- tal | Övrigt till- skjutet ka- pital | Omräk- ningsreser- ver | Balanse- rade vinst- medel | Summa eget kapi- tal hänför- ligt till mo- derföreta- gets aktie- ägare | Innehav utan bestäm- mande in- flytande | Summa eget kapi- tal |
|---|-------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---|---|----------------------------|
| Ingående balans per 1 januari 2021 | 860 | 425 984 | 0 | 70 523 | 497 367 | 0 | 497 367 |
| Nyemission | 2 406 | 1 538 022 | | | 1 540 428 | | 1 540 428 |
| Teckningsoptioner | | 4 565 | | | 4 565 | | 4 565 |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande | | | | | | 9 093 | 9 093 |
| Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital | 2 406 | 1 542 587 | 0 | 0 | 1 544 993 | 9 093 | 1 554 086 |
| Periodens resultat | | | | 236 358 | 236 358 | 15 065 | 251 423 |
| Övrigt totalresultat för året | | | | | | | |
| Summa totalresultat | 0 | 0 | 0 | 236 358 | 236 358 | 15 065 | 251 423 |
| Utgående balans per 31 december 2021 | 3 266 | 1 968 571 | 0 | 306 882 | 2 278 719 | 24 158 | 2 302 877 |
| Nyemission | 1 201 | 935 545 | | | 936 745 | 8 590 | 945 335 |
| Emissionskostnader efter avdrag för skatt | | -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 |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande | | | | 19 053 | 19 053 | -31 840 | -12 786 |
| Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital | 1 201 | 914 153 | 0 | 19 053 | 934 407 | -8 250 | 926 156 |
| Periodens resultat | | | | 8 424 | 8 424 | 8 778 | 17 202 |
| Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt | | | 4 523 | - | 4 523 | - | 4 523 |
| Summa totalresultat | 0 | 0 | 4 523 | 8 424 | 12 947 | 8 778 | 21 725 |
| Utgående balans per 31 december 2022 | 4 467 | 2 882 724 | 4 523 | 334 359 | 3 226 072 | 24 685 | 3 250 757 |



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| TSEK | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning | | 26 | - |
| Övriga rörelseintäkter | | - | - |
| Summa intäkter | | 26 | 0 |
| Personalkostnader | 4 | -6 709 | -3 691 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -7 072 | -6 870 |
| Rörelseresultat | | -13 756 | -10 561 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från dotterbolag | 12 | -34 303 | -45 392 |
| Resultat från andelar i intressebolag | 6 | - | 30 269 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 120 612 | 42 426 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -58 200 | -43 162 |
| Resultat efter finansiella poster | | 14 354 | -26 420 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag | | -49 263 | 12 081 |
| Resultat före skatt | | -34 908 | -14 339 |
| Skatt | 8 | - | - |
| Periodens resultat | | -34 908 | -14 339 |
| Moderbolagets rapport över totalresultat | | | |
| TSEK | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
| Periodens resultat | | -34 908 | -14 339 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| Summa totalresultat | | -34 908 | -14 339 |



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| TSEK | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 12 | 1 223 931 | 862 803 |
| Andelar i intressebolag | | 25 | - |
| Fordringar hos koncernföretag | 13 | 2 693 685 | 1 448 060 |
| Fordringar hos intresseföretag | 13 | 15 113 | 25 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 932 754 | 2 336 363 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 932 754 | 2 336 363 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 13 | 108 475 | 122 084 |
| Fordringar hos intresseföretag | 13 | 2 899 | 2 899 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 13 | 5 881 | 6 071 |
| Aktuell skattefordran | | 12 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 118 932 | 29 249 |
| Likvida medel | 16 | 122 580 | 27 437 |
| Summa omsättningstillgångar | | 358 779 | 187 741 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 291 533 | 2 524 104 |



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----|------------------|------------------|
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Aktiekapital | | 4 467 | 3 266 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 467 | 3 266 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserade vinstmedel | | 118 836 | 136 943 |
| Överkursfond | | 2 745 134 | 1 827 212 |
| Årets resultat | | -34 908 | -14 338 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 829 061 | 1 949 817 |
| Summa eget kapital | | 2 833 528 | 1 953 083 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga långfristiga skulder till koncernföretag | 17 | 135 541 | 60 635 |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 444 579 | 142 494 |
| Obligationslån | | 492 602 | - |
| Övriga räntebärande skulder | | - | - |
| Övriga ej räntebärande skulder | | 49 729 | - |
| Summa långfristiga skulder | | 1 122 451 | 203 129 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 108 007 | 13 687 |
| Skulder till koncernföretag | 13 | 207 538 | 219 298 |
| Leverantörsskulder | | 592 | - |
| Aktuell skatteskuld | 8 | - | 221 |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 | 458 | 123 363 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 18 958 | 11 323 |
| Summa kortfristiga skulder | | 335 554 | 367 891 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 291 533 | 2 524 104 |



MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| TSEK | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-----------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet | | | |
| Rörelseresultat | | -13 756 | -4 430 |
| Övriga ej likvidpåverkande poster 1) | | -48 122 | - |
| Erhållen ränta | | 35 068 | 59 |
| Betald ränta | | -47 778 | -11 350 |
| Betalda inkomstskatter | | -233 | 56 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | -74 820 | -15 665 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | | 9 661 | -46 429 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | | -14 049 | 17 871 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -79 208 | -44 223 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Investering i aktier i dotterbolag | 12 | -536 422 | -40 037 |
| Avyttring andelar i dotterbolag | | 140 965 | - |
| Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar | | -1 235 238 | -19 018 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 630 694 | -59 055 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 936 745 | - |
| Emissionskostnader | | -17 623 | - |
| Upptagna lån | 17 | 1 053 389 | 119 110 |
| Amortering av lån | 17 | -163 698 | -15 605 |
| Återköp teckningsoptioner | 17 | -3 769 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 1 805 045 | 103 505 |
| Minskning/ökning av likvida medel | | | |
| Periodens kassaflöde | | 95 143 | 227 |
| Likvida medel vid årets början | | 27 437 | 164 |
| Likvida medel vid periodens slut | 16 | 122 580 | 390 |

1) Övriga ej likvidpåverkande poster avser nedskrivning av andelar i dotterbolag



RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Överkurs- fond | Balanserade vinstme- del inklusive årets re- sultat | Summa |
|---|--------------|-------------------|---|------------------|
| Ingående balans per 1 januari 2021 | 860 | 289 640 | 132 378 | 422 879 |
| Kvittningsemission | 2 359 | 1 507 619 | | 1 509 978 |
| Nyemission | 47 | 29 953 | | 30 000 |
| Teckningsoptioner | | | 4 565 | 4 565 |
| Transaktioner med aktieägare, redovi- sade direkt i eget kapital | 2 406 | 1 537 572 | 4 565 | 1 544 543 |
| Årets resultat | | | -14 339 | -14 339 |
| Övrigt totalresultat | | | | - |
| Summa totalresultat | 0 | 0 | -14 339 | -14 339 |
| Utgående balans per 31 december 2021 | 3 266 | 1 827 212 | 122 604 | 1 953 083 |
| Nyemission | 1 201 | 935 545 | | 936 745 |
| Emissionskostnader efter avdrag för skatt | | -17 623 | | -17 623 |
| Teckningsoptioner | | | 1 375 | 1 375 |
| Återköp av teckningsoptioner | | | -5 144 | -5 144 |
| Transaktioner med aktieägare, redovi- sade direkt i eget kapital | 1 201 | 917 922 | -3 769 | 915 353 |
| Årets resultat | | | -34 908 | -34 908 |
| Övrigt totalresultat för året | | | | |
| Summa totalresultat | 0 | 0 | -34 908 | -34 908 |
| Utgående balans per 31 december 2022 | 4 467 | 2 745 134 | 83 927 | 2 833 528 |

Totalt antal aktier uppgår till 89 343 431 och består endast av stamaktier med ett kvotvärde om 0,05 kr per aktie.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

1.0 Sammanställning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

1.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen Företagsparkenkoncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisning upprättats anges nedan. Om inte annat anges har dessa principer tillämpats konsekvent för alla presenterade år. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen.

Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i tusental kronor och avser perioden 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Moderföretagets säte är Stockholm. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm på Linnégatan 2, 114 47. Företaget är moderföretag i Företagsparken, vars huvudsakliga verksamhet är att investera i fastighetsrelaterade företag i Sverige. Mer information om företagets verksamhet och väsentliga händelser framgår av förvaltningsberättelsen.

Koncernens och moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (TSEK) om inget annat anges. Verksamheten i moderbolaget består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 28 april 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 5 maj 2023.



1.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2021. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Fastators resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning

Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas

Företagsparken har ännu inte sett över effekterna av ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper och som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare. Av EU övriga godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inga för närvarande inte påverka Fastators resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

1.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

1.3 Koncernredovisning

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, oavsett om förvärvet består av egetkapitalandelar eller andra tillgångar. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av de verkliga värdena av:

- överlåtna tillgångar,
- skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare,
- aktier som emitterats av koncernen,
- tillgångar eller skulder som är en följd av ett avtal om villkorad köpeskillning,
- tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget.

Identifierbara förvärvade tillgångar, övertagna skulder och övertagna eventalförpliktelser i ett rörelseförvärv värderas, med ett fåtal undantag, inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, det vill säga förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Goodwill avser det belopp varmed:



- överförd ersättning,
- eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, och
- verkliga värdet vid förvärvstidpunkten på tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget, (om rörelseförvärvet genomförts i steg) överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar.

Om beloppet understiger verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Villkorad köpeskilling klassificeras antingen som eget kapital eller som finansiell skuld. Belopp klassificerade som finansiella skulder omvärderas varje period till verkligt värde. Eventuella omvärderingsvinster och förluster redovisas resultatet.

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Koncerninterna transaktioner, balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall anpassats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

1.3.1 Omräkningsdifferenser

Omräkning av räkenskaperna till svenska kronor för utländsk verksamhet sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

1.4 Intäkter och kostnader

1.4.1 Intäkter

Hysesintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen enligt avtalens villkor. Vidaredebiterade kostnader till hyresgäster, såsom mediakostnader och fastighetsskatt, redovisas som hyresintäkt i resultaträkningen och belopp särskiljs i not 3. Lämnade rabatter som hänförs till att hyresgästen har en begränsad tillgång till lokalen redovisas i den period det är avtalat och i andra fall redovisas rabatter linjärt över avtalets löptid.

1.4.2 Personalkostnader

Ersättning till anställda består av löner, pensioner, betald semester och sjukfrånvaro. Dessa redovisas vartefter de anställda har utfört sitt arbete. Endast avgiftsbestämda pensionsplaner finns i koncernen. I det fallet en anställd sägs upp redovisas kostnaden avseende uppsägningen vid dess skede då det är mer sannolikt än inte att en uppsägning kommer att fullföljas. Löner sätts utifrån marknadsmässiga grunder där benchmark görs mot jämförbara bolag och förankras hos styrelsen.

1.4.3 Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

1.4.4 Leasingavtal

Koncernen har leasingavtal i form av leasegivare som avser hyresavtal. Fastigheter som avser dessa leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 1.4.1.



Leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas som tillgång respektive skuld, där de initiala värdena beräknas genom att diskontera leasingavtalets kassaflöden. Koncernen har leasingavtal i form tomträtter. Tomträtter redovisas i balansräkningen separat som nyttjandrättstillgångar. På skuldsidan redovisas dessa som leasingskulld. I beräkningen av tillgången respektive skulden ingår hyra samt tomträttsavgäld. I resultaträkningen delas det upp på avskrivning samt ränta. Avskrivningar görs linjärt över avtalets löptid och räntan baseras på bolagets implicita låneränta i det fall de återfinns i leasingavtalet och i annat fall sätts räntan till bolagets marginella låneränta beaktat den underliggande tillgången. I kassaflödesanalysen redovisas ränta som betald ränta under kassaflöde från löpande verksamheten och amorteringen redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten. Redovisade kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

1.5 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter 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. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 9.

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. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktions-tiden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader. Under rapportperioden har inga räntor aktiverats.

1.5.1 Byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde för jämförbara transaktioner i kombination med byggrättskalkyler.

1.6 Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas.

Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Inventarier skrivs normalt av på 5 år.



1.7 Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett ut-hyrningsperspektiv. Arbetena redovisas initialt till anskaffningsvärde. Verkligt värde används endast när det kan fastställas med stor tillförlitlighet, vilket bedöm kunna göras först efter att projektet är färdigställt och omklassificerat till fastigheter.

1.8 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Värdering av derivat i enlighet med redovisningsreglerna (IFRS 9) ska räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Swapens värde påverkas av den allmänna räntenivån och swapavtalets återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när swapavtalet ingicks medför detta att swapens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas till exempel genom att nuvärdesberäkna skillnaden mellan swapens fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Kalkylperioden motsvarar swapens återstående löptid. Om rådande marknadsränta överstiger swapens fasta ränta erhålls ett övervärde och vice versa. Som kalkylränta för diskonteringsperioden används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet på en ränteswap förändras således under swapens löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av swapavtalen påverkar Företagsparkens redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde.

1.8.1 Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

1.8.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Ränta tas ut på marknadsmässiga villkor. Säkerhet erhålls normalt inte. Långfristiga övriga fordringar förfaller till betalning inom fem år efter utgången av rapporteringsperioden.

Det verkliga värdet på kortfristiga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.



1.8.2.1 Kundfordringar

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Om inbetalning av belopp förväntas inom ett år klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar. Kundfordringar förfaller generellt till betalning inom 30 dagar och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för förväntade kreditförluster.

För kundfordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

1.8.3 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Nedskrivning av finansiella tillgångar görs baserat på en individuell bedömning av respektive fordran med utgångspunkt i motpartens betalningsförmåga. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga fordringar förfallna mer än 60 dagar utvärderas individuellt och nedskrivning görs efter analys och genomgång av respektive fordran. Analysen grundar sig i kundens betalningsförmåga, där såväl kundspecifika samt makroekonomiska omständigheter beaktas. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning. Nedskrivningsbehov av övriga fordringar utvärderas per varje balansdag, oavsett förfall, med samma typ av analys som gällande kundfordringar. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkning när det är konstaterat att ingen betalning kommer att erhållas.

Information om nedskrivning av kundfordringar och andra fordringar, dess kreditvärdighet samt koncernens kreditriskexponering, valutarisk och ränterisk återfinns i not 13.

1.8.4 Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även FöretagsParkens leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde. Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Leverantörsskulder är utan säkerhet och betalas normalt inom 30 dagar. Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra skulder motsvarar deras redovisade värden, då de av naturen är kortfristiga.



1.8.5 Räntebärande finansiella skulder

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

1.9 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde återspeglar skattekonsekvenserna av en återvinning av det redovisade värdet för fastigheten genom försäljning.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatter debiterade av en



och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

1.10 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Erhållna aktieägartillskott redovisas som Övrigt tillskjutet kapital i koncernen men som balanserat resultat i moderbolaget.

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare.

1.11 Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

1.12 Segmentsredovisning

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.

1.13 Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

1.14 Avrundning

Samtliga redovisade belopp i de finansiella rapporterna presenteras i tusental kronor om inte annat anges.

1.15 Alternativa nyckeltal

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

1.16 Moderbolagets redovisningsprinciper



Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget, i årsredovisningen för den juridiska personen, ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Nedan beskrivs redovisningsprinciper där redovisnings i moderbolag och koncern skiljer sig.

1.16.1 Andelar i dotterbolag

Företagsparken redovisar andelar i dotterbolag till anskaffningsvärde, vilket utgörs av köpeskillingen för aktierna eller andelarna samt transaktionskostnader. Då moderbolaget ger aktieägartillskott till dotterbolag redovisas det som en ökning av andelarna i dotterbolaget.

Per varje balansdag prövas värdet mot dotterbolagets substansvärde, vilket utgörs av eget kapital plus övervärde på fastigheter och avdrag för uppskjuten skatteskuld. Då bokfört värde överstiger substansvärdet skrivs andelarna ned och går över resultatet som Resultat från koncernföretag.

1.16.2 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företagsparken har valt att redovisa enligt alternativregeln, vilket innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter och byggrätter

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. De mest väsentliga bedömningarna som har tillämpats vid upprättandet av de finansiella rapporterna avser verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av externa oberoende värderingsmän. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Någon uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar således värdeförändringar i efterföljande perioder. Samtliga bolagsförvärv under 2022 har klassificerats som tillgångsförvärv.



FöretagsParken

Not 3 Nettoomsättning

Samtliga av koncernens intäkter består av hyresintäkter. En mindre andel avser vidaredebiterade kostnader såsom fastighetsskatt och mediakostnader. Dessa uppgår till 27,3 MSEK (7,9). Nedan presenteras hyresportföljens förfall.

Hyresintäkter, koncernen

| Kontraktspportföljens förfallostruktur | 2022-12-31 | | 2021-12-31 | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Antal kontrakt | Årshyra TSEK | Antal kontrakt | Årshyra TSEK |
| 1 år | 237 | 51 909 | 330 | 59 075 |
| 2 år | 301 | 86 499 | 248 | 64 374 |
| 3 år | 173 | 81 817 | 117 | 51 492 |
| 4 år | 101 | 68 304 | 56 | 28 217 |
| 5 år | 42 | 23 532 | 6 | 8 472 |
| Senare än 5 år | 114 | 139 617 | 64 | 68 102 |
| | 968 | 451 677 | 821 | 279 731 |

Not 4 Ersättning till anställda

Koncernen har två anställda som utgörs av verkställande direktör samt övriga anställda. Styrelsearvode utgår. Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare. Fastighetsförvaltningstjänster köps in från Nordic PM AB, org.nr 556970–9727, som ägs till 55,5% av AB Fastator (publ) och administrations-tjänster köps in av ägarbolaget AB Fastator (publ), org.nr 556678–6645. Anställda finns endast i moderbolaget.

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Styrelse och ledande befattningshavare | 2 982 | 1 970 |
| Övriga anställda | 1 203 | - |
| Summa löner och ersättningar | 4 186 | 1 970 |
| Pensionskostnader - ledande befattningshavare | 419 | 588 |
| Pensionskostnader - övriga anställda | 180 | - |
| Sociala avgifter | 1 449 | 805 |
| Summa | 6 234 | 3 363 |

Ersättning till styrelse, TSEK

| Ledamöter | Grundlön | Styrelse arvode | Soc. avgifter | Pensionskostnader | Summa |
|-----------------------|----------|-----------------|---------------|-------------------|-------|
| Leif Östling | - | 200 | 33 | - | 233 |
| Magdalena Schmidt | - | 100 | 31 | - | 131 |
| Claes Kockum | - | 100 | 31 | - | 131 |
| Joachim Kuylenstierna | - | 100 | 31 | - | 131 |
| Pierre Ladow | - | 100 | - | - | 100 |
| Svante Bengtsson | - | 100 | 31 | - | 131 |
| Knut Pousette | - | 100 | 31 | - | 131 |
| Björn Rosengren | - | 100 | 16 | - | 116 |
| VD | - | 2 082 | 654 | 419 | 2 736 |



FöretagsParken

| | 2022 | | 2021 | |
|---------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| | Antal på ba- lansdagen | Varav kvinnor | Antal på ba- lansdagen | Varav kvinnor |
| Styrelseledamöter | 8 | 1 | 6 | 1 |
| Ledande befattningshavare | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Koncernen totalt | 9 | 1 | 7 | 1 |

Medelantalet anställda

| | 2022 | | 2021 | |
|-------------------------|----------|---------------|----------|---------------|
| | Antal | Varav kvinnor | Antal | Varav kvinnor |
| Moderbolaget | 2 | -% | 1 | -% |
| Dotterbolag | - | -% | - | -% |
| Koncernen totalt | 2 | 0% | 1 | 0% |

Not 5 Ersättning till revisorer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| PwC | | | | |
| – Revisionsuppdraget | 3 135 | 2 085 | 473 | 255 |
| – Övriga revisionstjänster | - | 76 | - | 32 |
| Summa | 3 135 | 2 161 | 473 | 287 |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Arvodet om 3 135 TSEK (2 085) som utgått avser endast lagstadgad revision och ingen övrig revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller rådgivningstjänster inklusive skattetjänster har utförts.



FöretagsParken

Not 6 Finansiella intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|------------|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Orealiserade värdeförändringar på derivat | 22 685 | - | - | - |
| Ränteintäkter | 160 | 472 | 120 612 | 42 426 |
| Summa finansiella intäkter | 22 845 | 472 | 120 612 | 42 426 |

Not 7 Finansiella kostnader

| | Koncern | | Moderbolag | |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Räntekostnader skulder till kreditinstitut | 67 927 | 20 713 | 16 120 | 7 363 |
| Räntekostnader ägarbolag | - | 37 286 | - | 35 579 |
| Räntekostnader obligationslån | 28 645 | - | 28 645 | - |
| Övriga räntekostnader | - | 65 | 8 119 | 1 |
| Övriga räntekostnader | 578 | - | 156 | - |
| Övriga finansiella kostnader | 6 998 | 970 | 5 161 | 219 |
| Summa finansiella kostnader | 104 148 | 59 033 | 58 200 | 43 161 |

Not 8 Inkomstskatt

Noten visar en analys av koncernens inkomstskatt, inkomstskatten påverkas av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Den förklarar också väsentliga uppskattningar som har gjorts i förhållande till koncernens skatteposition.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|-----------------|--------------|----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Aktuell skatt | 12 942 | -10 214 | - | - |
| Justeringar avseende tidigare år | - | - | - | - |
| Aktuell skatt på årets resultat | 12 942 | -10 214 | 0 | 0 |
| <i>Uppskjuten skatt</i> | | | | |
| Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar | - | - | - | - |
| Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder | -6 917 | -113 902 | - | - |
| Summa uppskjuten skatt | -6 917 | -113 902 | 0 | 0 |
| Summa inkomstskatt | 6 025 | -124 116 | 0 | 0 |

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

Not 8 Inkomstskatt (fort.)



FöretagsParken

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Resultat före skatt | 23 227 | 375 538 | -34 908 | -14 339 |
| Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 % | -4 785 | -77 361 | 7 191 | 2 954 |
| Skatteeffekter av: | | | | |
| - Ej skattepliktiga intäkter | - | 20 716 | - | 15 851 |
| - Ej avdragsgilla kostnader | -6 789 | -4 092 | -7 094 | -19 138 |
| - Ej avdragsgilla räntekostnader | -8 645 | -13 594 | - | - |
| - Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats | 17 896 | | - | 333 |
| - Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats | -3 702 | -49 786 | -97 | |
| Summa skattekostnad | -6 025 | -124 116 | 0 | 0 |

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är 25,9 % (33,1).

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den skattesats som förväntas föreligga vid en eventuell försäljning. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Samtlig uppskjuten skatt har beräknats med en skattesats om 20,6 procent.



FöretagsParken

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

| | Koncernen | |
|---|---------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Räntederivat | 8 832 | - |
| Förvaltningsfastigheter | -16 778 | 113 902 |
| Obeskattade reserver | 1 029 | - |
| Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen | -6 917 | 113 902 |

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

| | Koncernen | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Räntederivat | 8 832 | - |
| Förvaltningsfastigheter | 111 208 | 129 937 |
| Obeskattade reserver | 7 061 | 6 032 |
| Summa uppskjuten skatt | 127 101 | 135 969 |

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

| | Koncernen | |
|--|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Ingående balans | 135 969 | 23 067 |
| Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen | -6 917 | 112 902 |
| Avyttrad uppskjuten skatteskuld | -1 951 | - |
| Utgående balans | 127 101 | 135 969 |

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 264 fastigheter (220), huvudsakligen i Sverige samt ett mindre bestånd i Finland.

Företagsparken redovisar förvaltningsfastigheter till ett bedömt marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdering förvaltningsfastigheter

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår har samtliga fastigheter värderats externt. Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken värderarna genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att nyuthyra på liknande villkor. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Kalkylräntan och direktavkastningskraven som har använts i beräkningarna har härletts från försäljningar av jämförbara objekt och annan relevant information såsom den allmänna situationen på fastighetsmarknaden, tillväxt,



FöretagsParken

hyrestider, befolkningsstruktur, finansmarknaden, investerares direktavkastningskrav o.s.v. Viktiga faktorer vid uppskattning av direktavkastningskrav är bedömningen av den framtida hyresutvecklingen härledande till fastigheterna, deras förändring i värde och möjligheten för dem att utvecklas, samt de standarder i vilka de har underhållits.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värdehierarkin). Den icke observerbara data som påverkar värderingarna är framförallt en förändring av bedömda framtida marknadshyror. En förändring av diskonterings- eller kalkylräntan har en mindre påverkan på det bedömda värdet. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna.

| Känslighetsanalys | Värdepåverkan, MSEK | Värdepåverkan, % | Värdepåverkan, MSEK | Värdepåverkan, % |
|---|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | 2022 | 2022 | 2021 | 2021 |
| Direktavkastningskrav, +1% | -792,9 | -12,5% | -500,5 | -12,5% |
| Direktavkastningskrav, -1% | 1076,3 | 16,9% | 644,3 | 16,9% |
| Kalkylränta, +1% | -424,8 | -6,7% | -234,2 | -6,3% |
| Kalkylränta, -1% | 493,1 | 7,7% | 276,6 | 7,0% |
| Långsiktig vakansgrad, +1% | -86,6 | -1,4% | -45,3 | -1,1% |
| Långsiktig vakansgrad, -1% | 84,9 | 1,3% | 50,1 | 1,3% |
| Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm | -262,1 | -4,1% | -203,2 | -5,4% |
| Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm | 260,4 | 4,1% | 206,1 | 5,5% |
| Marknadshyra, +50 kr/kvm | 521,6 | 8,2% | 344,3 | 9,0% |
| Marknadshyra, -50 kr/kvm | -523,3 | -8,2% | -334,1 | -8,7% |



FöretagsParken

| Värderingsantaganden | Genomsnitt | |
|---|------------|------|
| | 2022 | 2021 |
| Inflationsantagande, % | 2,00 | 2,00 |
| Kalkylränta – Kassaflöde, % | 8,20 | 9,04 |
| Kalkylränta – restvärde, % | 8,20 | 9,04 |
| Direktavkastningskrav restvärde, % | 6,65 | 6,99 |
| Långsiktigvakansgrad, % | 5,34 | 6,18 |
| Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm | 147 | 118 |
| Investeringar år 1, kr/kvm | 28 | 35 |
| Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm | 662 | 595 |

| | Koncernen | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Verkligt värde vid ingången av året | 4 009 451 | 782 165 |
| Förvärvade fastigheter | 2 440 002 | 2 843 175 |
| Investeringar | 90 486 | 31 056 |
| Orealiserade värdeförändringar | -94 291 | 356 606 |
| Avyttrade fastigheter | -80 246 | -3 550 |
| Redovisat fastighetsvärde | 6 365 402 | 4 009 451 |
| Skattemässiga värden | 5 836 369 | 3 357 326 |

Not 10 Inventarier

| | Koncernen | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| <i>Anskaffningsvärde</i> | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 405 | 1 192 |
| Årets inköp inklusive via förvärv | 1 170 | 1 213 |
| Utgående anskaffningsvärde | 3 575 | 2 405 |
| <i>Avskrivningar</i> | | |
| Ingående avskrivningar | -710 | -35 |
| Årets avskrivningar | -29 | -675 |
| Utgående avskrivningar | -739 | -710 |
| Utgående balans | 2 836 | 1 695 |

Not 11 Pågående projekt



FöretagsParken

| | Koncernen | |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående balans | 19 762 | 2 431 |
| Årets aktiveringar | 72 052 | 50 231 |
| Förvärvade pågående projekt | 26 795 | 8 112 |
| Omklassificerat till fastigheter | -117 281 | -3 587 |
| Avyttringar | - | -37 426 |
| Utgående balans | 1 328 | 19 762 |

Not 12 Andelar i koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående bokfört värde | 862 803 | 342 891 |
| Nedskrivning av andelar i dotterbolag | -48 122 | -92 072 |
| Årets försäljning | -127 146 | -48 754 |
| Årets investeringar | 536 397 | 660 737 |
| Utgående bokfört värde | 1 223 931 | 862 803 |

Koncernens dotterföretag per 31 december 2022 anges nedan. Om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen.

| Bolag som ingår i koncernen | Org.nr | Säte | Ägarandel som innehas av koncernen | | Redovisat värde i moderbolaget | |
|--|-------------|-----------|------------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Företagsparken Norden Holding AB (publ) | 559075-5145 | Stockholm | - | - | - | - |
| Företagsparken Hässleholm AB | 556478-2067 | Stockholm | 100% | 100% | 14 215 | 14 215 |
| Företagsparken Mark AB | 559101-0227 | Ängelholm | 100% | 100% | 2 423 | 2 423 |
| Ene Fastighet 1:6 AB | 556947-3134 | Stockholm | 100% | 100% | 12 892 | 12 592 |
| Företagsparken Eslöv AB | 556747-3128 | Ängelholm | 100% | 100% | - | 9 660 |
| FöretagsParken Ingarö AB | 559344-8516 | Stockholm | 100% | 100% | 1 181 | 18 |
| Företagsparken Trelleborg AB (avyttrat) | 556894-9241 | Stockholm | 0% | 100% | - | 1 871 |
| Företagsparken Lageråsen AB | 556981-3990 | Stockholm | 100% | 100% | 20 829 | 20 829 |
| Företagsparken Smålandsstenar AB | 556548-4333 | Stockholm | 100% | 100% | 12 903 | 12 903 |
| Företagsparken Vägrenen AB | 559102-9805 | Stockholm | 100% | 100% | 3 367 | 3 367 |
| Företagsparken Helsingborg Björka AB | 559178-4219 | Stockholm | 100% | 100% | 4 751 | 3 941 |
| Företagsparken Södertälje 2 AB | 556936-9761 | Stockholm | 100% | 100% | 80 578 | 80 578 |
| Företagsparken Värmland AB | 559232-2654 | Stockholm | 100% | 100% | 150 | 150 |
| Företagsparken Rosenknoppen AB | 559089-7970 | Stockholm | 100% | 100% | 599 | 599 |
| Företagsparken Norr AB | 559228-8699 | Stockholm | 100% | 100% | 39 146 | 39 146 |
| Industrisamhället Väg 11 AB | 559272-8744 | Stockholm | 100% | 100% | 248 | 248 |
| Företagsparken Mellersta AB | 559228-8707 | Stockholm | 100% | 100% | 24 108 | 24 108 |



FöretagsParken

| | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|------|------|--------|--------|
| Företagsparken Norrland AB | 559228-8764 | Stockholm | 100% | 100% | 24 600 | 24 600 |
| Företagsparken Uppsala AB | 559228-8731 | Stockholm | 100% | 100% | 1 423 | 1 423 |
| Företagsparken Väst AB | 559228-8715 | Stockholm | 100% | 100% | 15 662 | 7 723 |
| Företagsparken Skåne AB | 559228-8756 | Stockholm | 100% | 100% | 26 528 | 26 528 |
| Företagsparken Öst AB | 559228-8723 | Stockholm | 100% | 100% | 39 250 | 39 250 |
| FPAC Piteå AB | 559333-2314 | Stockholm | 100% | 100% | 2 226 | 98 |
| FPAC Vimmerby AB | 559333-2306 | Vimmerby | 100% | 100% | 98 | 98 |
| FöretagsParken Elfenbenet 2 AB | 559195-5066 | Stockholm | 100% | 100% | 361 | 11 922 |
| FöretagsParken Vaxmora AB | 559139-5537 | Stockholm | 100% | 100% | - | 5 004 |
| FöretagsParken Mariedal AB | 559207-3869 | Stockholm | 100% | 100% | 568 | 24 530 |
| FöretagsParken Rosersberg AB | 556893-4987 | Stockholm | 100% | 100% | 932 | 26 240 |
| FöretagsParken Tillverks huset AB | 559155-0362 | Stockholm | 100% | 100% | 620 | 38 493 |
| FöretagsParken Bruvik AB | 559260-6122 | Upplands Väsby | 100% | 100% | 11 669 | 11 285 |
| FöretagsParken Väsby-Vik AB | 556977-6056 | Stockholm | 100% | 100% | 411 | 17 583 |
| FPAC Kristianstad AB | 559365-0897 | Stockholm | 100% | 0% | -1 193 | - |
| Företagsparken Fastigheter 19 AB | 559233-4113 | Stockholm | 100% | 0% | 42 953 | - |
| Företagsparken Nacksta Öst AB | 556696-4747 | Stockholm | 100% | 0% | 187 | - |
| Företagsparken Nacksta AB | 559059-9816 | Stockholm | 100% | 0% | 11 146 | - |
| Företagsparken Nacksta 3 AB | 559164-7804 | Stockholm | 100% | 0% | 10 803 | - |
| Hartungviken Fastigheter AB | 559162-0538 | Stockholm | 100% | 0% | 14 375 | - |
| Bönstjälken Fastigheter AB | 556837-5413 | Stockholm | 100% | 0% | 10 887 | - |
| Fast. Mataren 1-3 AB | 559371-8421 | Stockholm | 100% | 0% | 588 | - |
| Fast. Mataren 4 AB | 559371-8439 | Stockholm | 100% | 0% | 16 459 | - |
| FöretagsParken Skallebackavägen AB | 559263-7739 | Stockholm | 100% | 0% | 10 838 | - |
| FöretagsParken Måndagsgatan AB | 559289-0213 | Stockholm | 100% | 0% | 9 662 | - |
| FöretagsParken Höstbruksvägen AB | 559316-9351 | Stockholm | 100% | 0% | 9 696 | - |
| FöretagsParken Lundåkra 2:6 AB | 559337-3342 | Stockholm | 100% | 0% | 8 092 | - |
| FöretagsParken Halmstad 3:142 AB | 559337-3334 | Stockholm | 100% | 0% | 9 271 | - |
| FöretagsParken Lomma 31:35 AB | 559316-9344 | Stockholm | 100% | 0% | 6 152 | - |
| FöretagsParken Torbornavägen AB | 559367-7247 | Stockholm | 100% | 0% | 8 473 | - |
| FöretagsParken Sundby AB | 559205-1493 | Stockholm | 100% | 0% | 261 | - |
| Företagsparken Eda AB | 559368-5000 | Stockholm | 100% | 0% | 517 | - |
| Företagsparken Arvika Blakstad 3 AB | 559368-4995 | Stockholm | 100% | 0% | 334 | - |
| Företagsparken Arvika Hästhagen AB | 559368-5026 | Stockholm | 100% | 0% | 1 532 | - |
| AC Fastighets Finland Oy | 3143662-4 | Pedersöre, Finland | 100% | 100% | -2 092 | - |
| FöretagsParken Vimpelgatan Kommanditdelägare AB | 559282-6175 | Stockholm | 100% | 0% | 6 060 | - |
| FöretagsParken Vimpelgatan Komplementär AB | 559282-6167 | Stockholm | 100% | 0% | 4 110 | - |
| Företagsparken Vimpelgatan Kommanditbolag | 969664-1985 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Fastator Venture 28 AB | 559344-8599 | Stockholm | 100% | 0% | 211 | - |
| Företagsparken Ässjan AB | 559273-0500 | Stockholm | 100% | 100% | - | 5 154 |
| Fastator Venture 17 AB | 559334-9748 | Stockholm | 0% | 100% | - | 25 |
| FöretagsParken Sala AB | 559314-1384 | Stockholm | 100% | 100% | 22 213 | - |



FöretagsParken

| | | | | | | |
|---|--------------------|-----------|------|------|--------|--------|
| Fastator Venture 18 AB | 559334-9730 | Stockholm | 0% | 100% | - | 25 |
| FöretagsParken Motalahus AB | 559239-4968 | Stockholm | 100% | 100% | 25 | - |
| Fastator Venture 2 AB | 559274-9096 | Stockholm | 100% | 100% | 17 133 | 11 025 |
| FöretagsParken Myggan AB | 556720-7849 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken i Värmland 1 AB | 556711-0357 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Värmländska Bostadsfastigheter Holding AB | 556852-4655 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastighetsbostäder i A-vika AB | 559083-6481 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 3 AB | 559274-9104 | Stockholm | 100% | 100% | 21 325 | 13 725 |
| Handelsfastigheter i Värmland AB | 556746-6296 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken i Värmland 3 AB | 556742-9237 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Värmländska Fastigheter Holding AB | 559208-2431 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Koppersberg 2 Kommanditbolag | 969645-4447 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 5 AB | 559274-9120 | Stockholm | 0% | 100% | - | 19 |
| Kalkhyllan 1 AB | 556534-2887 | Stockholm | 100% | 100% | 6 803 | - |
| Kalkhyllan 2 AB | 556849-3612 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Kalkhyllan 3 AB | 559228-1876 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Portfolio 1 AB | 559322-5831 | Stockholm | 100% | 100% | 42 998 | 38 019 |
| FöretagsParken Helsingborg Stämjärnen AB | 556834-6646 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Höganäs 4 AB | 556709-8388 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Höganäs 12 AB | 556709-8404 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Måttbandet 11 AB | 556985-9571 | Järfälla | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Lednyckeln 1 AB | 559005-2709 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Hanviken 9:8 AB | 559274-9708 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Fastigheter Ängelholm AB | 556106-7215 | Ängelholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Värmland 2 AB | 556720-6833 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Tjörred AB | 556712-7401 | Ängelholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Lomma AB | 556750-8865 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Fastigheter Kungälv AB | 559149-8901 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken Hus 3 AB | 556798-6491 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken Uddevalla Fastigheter AB | 556845-7807 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Gånghester Slätthult 1:80 AB | 559125-9881 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Fastighetsbolaget Slätthult AB | 556923-6002 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Murporten Förvaltning AB | 559248-8505 | Lidingö | 100% | 0% | - | - |
| Fastator Venture 10 AB | 559322-5849 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Skruvfastigheter AB | 556834-6653 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 13 AB | 559322-5856 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Frysen 2 AB | 559109-9121 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 14 AB | 559322-5880 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Kuröd AB | 559005-8102 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 15 AB | 559322-5872 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Grepen 2 AB | 556239-8619 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 12 AB | 559322-5864 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |



FöretagsParken

| | | | | | | |
|---|--------------------|-----------|------|------|---------|---------|
| Företagsparken Fastighets 20 AB | 559230-1039 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 9 AB | 559322-5815 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |
| FöretagsParken Måttbandet 12 AB | 556451-4692 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 19 AB | 559334-9763 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |
| Företagsparken R8 Höganäs AB | 556678-5373 | Ängelholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 16 AB | 559334-9714 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |
| Fastighets AB Kabelgatan 2 | 556540-8720 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 20 AB | 559334-9755 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |
| Fastighets AB Kabelgatan 7 | 559295-0397 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken AC AB | 559321-3340 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FPAC Höganäs AB | 556818-6653 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 6 AB | 559322-3505 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |
| FPAC Östersund AB | 556862-4919 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FPAC Karlstad AB | 559365-0871 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FPAC Falkenberg | 559365-0889 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FPAC Västerås AB | 559365-0905 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FPAC Lidköping AB | 559373-3909 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Fastator Venture 36 AB | 559368-5034 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Företagsparken Kuröd AB | 556287-5210 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Fastator venture 37 AB | 559368-5059 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken Fastigheter Lillesjö AB | 556688-6379 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Fratera Fastigheter Fröland AB | 559283-2264 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken Fröland 3:27 Fastighets AB | 559298-2820 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Företagsparken i Vara AB | 559062-5744 | Stockholm | 100% | 100% | 100 208 | 106 596 |
| Företagsparken i Emtunga AB | 556769-9532 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Företagsparken i Vårgårda AB | 556814-8844 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Företagsparken Bonden AB | 556709-3934 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Företagsparken Plåtslagaren AB | 556986-2583 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Företagsparken Stora Jungatorp AB | 556915-2068 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Företagsparken i Älvängen AB | 556944-7518 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Företagsparken Förvaltning i Vara AB | 559006-1973 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Företagsparken Borga AB | 559170-2591 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Företagsparken Skövde AB | 556538-1992 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Fastator Venture 4 AB | 559274-9112 | Stockholm | 100% | 100% | 705 | 7 000 |
| Värmländska handels- och industrifastigheter AB | 559004-7006 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Sundsberg 2:4 AB | 556679-4748 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| FöretagsParken FP AB | 559102-4061 | Stockholm | 100% | 0% | 251 825 | - |
| FöretagsParken Kalvsvik 16:4 AB | 559105-1528 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken RosersPort AB | 556817-7405 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken Spolaren 2 AB | 556537-1225 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken Mallen 11 AB | 559262-1923 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken Caproni 1 AB | 559118-1945 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |



FöretagsParken

| | | | | | | |
|--|--------------------|------------|------|------|---------|---------|
| Sankt Parking AB | 559214-2433 | Nyköping | 50% | 0% | - | - |
| NYO Parking KB | 969789-9574 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken H2O AB | 559321-7051 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken H2O 1 AB | 559314-8413 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken H2O 2 AB | 559314-8421 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken H2O 3 AB | 559314-8439 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken H2O 4 AB | 559314-8405 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken H2O 5 AB | 559354-9560 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| FöretagsParken H2O 6 AB | 559383-5670 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Abamco Fastigheter AB | 559273-5145 | Stockholm | 100% | 50% | 239 643 | 219 794 |
| Abamco Portfölj AB | 559314-1483 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Abamco Norefastigheter Holding AB | 559367-4442 | Stockholm | 80% | 0% | - | - |
| Nore fastighetsbolag AB | 556648-5206 | Eskilstuna | 100% | 0% | - | - |
| Maxid Fastigheter AB | 559024-9990 | Eskilstuna | 100% | 0% | - | - |
| Fastighets AB Tom Erik | 556719-9327 | Eskilstuna | 100% | 0% | - | - |
| Matergo AB | 556928-7591 | Eskilstuna | 100% | 0% | - | - |
| Bergo AB | 556280-7023 | Eskilstuna | 100% | 0% | - | - |
| Abamco Konsumenten AB | 559314-1517 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |
| Abamco Industrihus Umeå AB | 559202-3088 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Abamco Kontrollanten AB | 559314-1509 | Stockholm | 0% | 100% | - | - |
| Abamco Industrihus Västerås AB | 556581-6898 | Västerås | 100% | 100% | - | - |
| Abamco Fastigheter Umeå AB | 559316-1358 | Stockholm | 70% | 100% | - | - |
| Abamco Umeå Batteriet AB | 556821-4141 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Abamco Grisbacka Hold AB | 559319-6966 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| ST i Umeå AB | 556359-2061 | Umeå | 100% | 100% | - | - |
| Abamco Mätaren Holding AB | 559319-6974 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| AB Mätaren 15 | 556832-9394 | Umeå | 100% | 100% | - | - |
| Abamco Boländerna AB | 559314-1491 | Stockholm | 100% | 100% | - | - |
| Via Ventilen Fastigheter AB | 559281-2720 | Umeå | 100% | 100% | - | - |
| Abamco Element Holding AB | 559341-7131 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |
| Abamco Industrifastigheter Umeå AB | 556691-8743 | Stockholm | 100% | 0% | - | - |

Summa bokfört värde

1 223 931

862 803



FöretagsParken

Not 13 Finansiella tillgångar och finansiella skulder

Koncernens samtliga finansiella tillgångar och skulder ingår i kategorin "Finansiella tillgångar och skulder". Koncernen har finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| <i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> | | | | |
| Fordringar på koncernföretag | - | - | 2 693 685 | 1 448 060 |
| Fordringar på intressebolag | 15 113 | - | 15 113 | - |
| Kundfordringar | 20 095 | 11 816 | - | - |
| Likvida medel | 286 612 | 121 645 | 122 580 | 27 437 |
| Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | 306 708 | 133 461 | 2 831 378 | 1 475 497 |
| <i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde</i> | | | | |
| Räntederivat | 42 876 | - | - | - |
| Finansiella tillgångar | 349 583 | 133 461 | 2 831 378 | 1 475 497 |
| <i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 2 699 702 | 1 438 076 | 552 586 | 142 494 |
| Obligationslån | 492 602 | - | 492 602 | - |
| Skulder till koncernföretag | - | - | 343 079 | 279 933 |
| Övriga långfristiga skulder | - | 1 796 | 49 729 | - |
| Leverantörsskulder | 24 544 | 8 187 | 592 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 59 743 | 230 100 | 458 | 123 363 |
| Finansiella skulder | 3 276 590 | 1 678 159 | 1 439 047 | 545 790 |

Koncernens exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella instrumenten beskrivs i not 17. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen motsvarar det redovisade värdet för varje kategori av finansiella tillgångar som nämns ovan.



FöretagsParken

Not 14 Kundfordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Kundfordringar | 31 343 | 12 007 | - | - |
| Reservering för osäkra fordringar | -11 248 | -191 | - | - |
| Kundfordringar – netto | 20 095 | 11 816 | 0 | 0 |

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Mindre än 2 månader | 12 177 | 12 007 | - | - |
| 2 till 9 månader | 6 651 | -191 | - | - |
| Äldre 9 månader | 1 267 | - | - | - |
| Summa kundfordringar | 20 095 | 11 816 | 0 | 0 |

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet. Kreditreserv görs utifrån individuell bedömning.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Förutbetald hyra | 4 135 | 800 | - | - |
| Förutbetalda kostnader | 9 403 | 12 534 | 103 | 18 |
| Upplupna ränteintäkter | 4 093 | 152 | 118 829 | 29 231 |
| Övriga poster | 2 351 | - | - | - |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 983 | 13 486 | 118 932 | 29 249 |

Not 16 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 286 612 TSEK (121 645) och utgörs av banktillgodohavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 122 580 TSEK (27 437).



Not 17 Upplåning och Finansiell riskhantering

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Företagsparkens kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet inklusive aktieägarlån på 47,7 procent (54,5). Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Företagsparken att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av VD enligt gällande rutiner. Koncernen har inga valutaexponeringar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till VD för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolagets samtliga räntebärande skulder löper med fast ränta, varför ränterisken därigenom anses hanterad. Vid ökning av marknadsränta om +/- 1% påvekas koncernens årliga räntekostnader med 23,9 MSEK.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Företagsparken begränsar denna risk genom att välja motparter med hög kreditvärdighet.



FöretagsParken

Lånevillkor

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparterers oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelseerna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Företagsparken begränsar denna risk genom att välja motparter med hög kreditvärdighet. Koncernen har lånevillkor avseende samtliga skulder till kreditinstitut samt obligationsfinansiering. Dessa villkor är i huvudsak räntetäckningsgrad om 2:00:1 samt LTV om 60 %. Delar av koncernens finansiering har lånevillkor med en räntetäckningsgrad om 2:50:1.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Långfristig upplåning | | | | |
| Skulder till ägarbolag | - | - | 135 541 | 60 635 |
| Skulder till kreditinstitut | 2 362 168 | 1 367 383 | 444 579 | 142 494 |
| Leasingskuld | 8 689 | - | - | - |
| Obligationslån | 492 602 | - | 492 602 | - |
| Övriga långfristiga skulder | 50 737 | 1 796 | 49 729 | - |
| Summa långfristig upplåning | 2 914 195 | 1 369 179 | 1 122 451 | 203 129 |
| Kortfristig upplåning | | | | |
| Skulder till kreditinstitut och övrig extern finansiering | 337 534 | 70 693 | 108 007 | 13 687 |
| Skulder till ägarbolag och koncernbolag | - | - | 207 538 | 219 298 |
| Leasingskuld | - | - | - | - |
| Övriga kortfristiga skulder | - | 230 100 | 458 | 123 363 |
| Summa kortfristig upplåning | 337 534 | 300 793 | 316 004 | 356 347 |
| Summa upplåning | 3 251 729 | 1 669 972 | 1 438 454 | 559 477 |

Externa skulder löper med en snittränta om 4,87% (2,43). Övriga kortfristiga skulder består utav reverser för finansiering av fastighetsförvärv. Dessa löper med en snittränta om 0,00 % (5,0).

| | Koncernen | | Moderbolag | |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Förfallostruktur | | | | |
| <u>Skulder som förfaller till betalning;</u> | | | | |
| inom 1 år från balansdagen | 321 321 | 300 793 | 325 469 | 356 347 |
| 1–5 år från balansdagen | 2 711 474 | 1 217 277 | 1 078 228 | 188 429 |
| Senare än 5 år efter balansdagen | 230 267 | 151 903 | 47 700 | 14 700 |
| Summa | 3 263 061 | 1 669 972 | 1 451 397 | 559 477 |



FöretagsParken

Likviditetsanalys

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| 6 månader eller mindre | 343 723 | 293 131 | 295 026 | 129 151 |
| 6–12 månader | 205 133 | 48 856 | 105 248 | 230 671 |
| 1–5 år | 2 974 032 | 1 291 169 | 1 216 065 | 209 048 |
| Senare än 5 år efter balansdagen | 179 861 | 171 236 | 72 138 | - |
| Summa | 3 702 750 | 1 804 391 | 1 688 477 | 568 870 |

Not 17 (fort.) Upplåning och Finansiell riskhantering

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta för respektive lån har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Upplupna räntekostnader | 16 486 | 6 179 | 17 708 | 7 281 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 54 501 | 36 065 | - | - |
| Upplupna driftskostnader | 26 762 | 22 522 | - | - |
| Styrelsearvode och personalrelaterat | 886 | 497 | 886 | 497 |
| Övriga poster | 363 | 2 502 | 363 | 3 545 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 98 998 | 67 765 | 18 958 | 11 323 |

Not 19 Ställda säkerheter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-------------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| <u>För egna skulder och avsättningar:</u> | | | | |
| Aktier i dotterbolag | 1 557 984 ¹⁾ | - | 347 180 | 172 438 |
| Fordringar hos koncernföretag | - | - | 592 839 | 170 594 |
| Fastigheter | 2 858 496 | 1 250 819 | - | - |
| Summa ställda säkerheter | 4 416 480 | 1 250 819 | 940 019 | 343 032 |

1) Avser koncernmässiga nettotillgångar



FöretagsParken

Not 20 Eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Borgensåtaganden för lån i intresseföretag | 1 316 726 | 73 198 | 934 231 | 73 198 |
| Summa ansvarsförbindelser | 1 316 726 | 73 198 | 934 231 | 73 198 |

Not 21 Upplysningar om 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 | 2022 | 2021 | Typ av transaktion | Grund till närståenderelation |
|---|------------------------------|-----------|-----------|---|--|
| Företagsparken Norden Holding (Koncern) | Nordic PM | 34,8 MSEK | 17,8 MSEK | Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster. | Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ) som äger cirka 55% av Nordic PM AB. |
| Företagsparken Norden Holding (Koncern) | Aktiebolaget Fastator (publ) | 15,9 MSEK | 4,4 MSEK | Aktiebolaget Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling, transaktionstjänster samt ekonomisk förvaltning. | Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ). |
| Företagsparken Norden Holding (Koncern) | Priority | - MSEK | 0,8 MSEK | Priority utför kommunikationstjänster till Företagsparken Norden Holding. | Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ). Styrelseordförande i Aktiebolaget Fastator (publ) har ett betydande inflytande i Priority. |

Utlåning till intressebolag

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 15,1 MSEK till TGF i Sverige AB till en ränta om STIBOR 3M + 6,5%. Upplupen ränta uppgår till 0,0 MSEK.



Not 22 Händelser efter balansdagens utgång

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 23 Förslag till vinstdisposition

| Vinstdisposition moderbolaget | Kronor |
|--|----------------------|
| Balanserade vinstmedel | 118 835 580 |
| Överkursfond | 2 745 134 177 |
| Årets resultat | -34 908 430 |
| Summa | 2 829 061 327 |
| Styrelsen och verkställande direktören föreslår | |
| Till aktieägarna utdelas 1,08 kr per aktie | 96 490 905 |
| I ny räkning balanseras | 2 732 570 422 |
| Summa | 2 829 061 327 |



Not 24 Teckningsoptioner

Företagsparken - Optionsprogram 2021/24-A och 2021/24-C

Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 460 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 38,74 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt avseende detta optionsprogram uppgick till 1 053 400 SEK, under rapporteringsperioden har samtliga teckningsoptioner återköpts utav bolaget.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Företagsparken samt övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 260 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 38,74 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 595 400 SEK. Utav inbetalt återstår 137 400 SEK, resterande del har återköpts utav bolaget under rapporteringsperioden.

Optionspremie på för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 2,29 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent samt utspädning om 4,19 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Företagsparken - optionsprogram 2021/24-C:2 och 2021/24-C:3

Serie 2021/2024-C:2 är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 800 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 40,00 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 29 november 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 944 000 SEK, under rapporteringsperioden har samtliga teckningsoptioner återköpt utav bolaget.

Serie 2021/2024-C:3 är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 40,00 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 29 november 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 972 000 SEK, under rapporteringsperioden har samtliga teckningsoptioner återköpt utav bolaget.



FöretagsParken

Serie 2022/2025-A är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 460 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 48,71 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 december 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 053 400 SEK, utav inbetalt återstår 747 600 SEK, resterande del har återköpts under rapporteringsperioden.

Serie 2022/2025-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 260 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade per den 31 december 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 48,71 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 december 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 595 400 SEK, utav inbetalt återstår 213 600 SEK, resterande del har återköpts under rapporteringsperioden.

Teckningskurs på för båda optionsprogrammen (Serie 2022/2025-A samt Serie 2022/2025-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 3,56 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 25,0 procent, en riskfri ränta om 1,65 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Företagsparken. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Företagsparken rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Not 25 Eget kapital

| Avstämning stamaktier | Antal aktier |
|-----------------------|--------------|
| Per 31 december 2021 | 47 126 036 |
| Per 31 december 2022 | 89 343 431 |

För beskrivning av förändringarna i det egna kapitalet hänvisas till koncernens respektive moderbolagets rapporter över förändringar i eget kapital. Kvotvärde per stamaktie uppgår till 0,05 SEK. Samtliga utgivna aktier är stamaktier med ett röstvärde om 1.



FöretagsParken

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 5 maj 2023.

Stockholm den 28 april 2023.

Leif Östling
Styrelseordförande

Björn Rosengren
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Joachim Kuylenstierna
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Claes Kockum
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2023.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559075-5145

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Företagsparken Norden Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Värdering av förvaltningsfastigheter utgör för Företagsparken Norden Holding AB ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter, som framgår i koncernens balansräkning, utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkningen.

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av förvaltningsfastigheter

Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkning. Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur. Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, väkansgrad och framtida driftnetton.

Koncernen låter årligen en oberoende värderare utföra värderingar av samtliga underliggande fastighetstillgångar. Dessa värden går därefter igenom och utmanas av Företagsparken Norden Holding AB (publ):s företagsledning för att resultera i slutliga fastighetsvärderingar.

Se not 1.3 (Koncernredovisning), not 1.5 (Förvaltningsfastigheter) not 2 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper) och not 9 (Förvaltningsfastigheter) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.

Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Företagsparken Norden Holding AB (publ):s interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.

Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Företagsparken Norden Holding AB (publ). Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvist testats.

Vi har stickprovsvist rimlighetsbedömt använd indata som tex. hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget.

Vi har för ett urval av fastigheter rimlighetsbedömt använda avkastningskrav. Vi har i detta arbete biträtts av intern specialistkompetens inom fastighetsvärdering.

Vi har jämfört de externa värderingarna med Företagsparken Norden Holding AB (publ) s koncernredovisning för att bedöma att inga väsentliga avvikelser finns.

Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antaganden anses ligga inom rimligt intervall, och därmed anser vi att värderingen enligt verkligt värde av Företagsparken Norden Holding AB (publ) per 31 december 2022 redovisas rätt i koncernredovisningen.

Som ett resultat av vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Företagsparken Norden Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 28 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor



FöretagsParken

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET

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. I nedanför 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, TSEK

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare samt uppskjuten skatteskuld.

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 Koncernskapitalstruktur 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.



FöretagsParken

Avkastning, %

Driftnetto i intjäningsförmåga med avdrag för utvecklingsfastigheter i förhållande till bokfört värde på förvaltningsfastigheter med avdrag för utvecklingsfastigheter.

HÄRLEDNING NYCKELTAL

Finansiella mått som inte definieras av IFRS

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Soliditet | | |
| Total eget kapital, TSEK | 3 250 757 | 2 302 877 |
| Balansomslutning, TSEK | 6 821 918 | 4 226 459 |
| Soliditet, % | 47,7% | 54,5% |
| Substansvärde | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK | 3 226 072 | 2 278 719 |
| Uppskjuten skatt, TSEK | 127 101 | 135 969 |
| Substansvärde, TSEK | 3 353 173 | 2 414 688 |
| Substansvärde per aktie | | |
| Antal aktier, ST | 89 343 431 | 64 324 316 |
| Substansvärde, TSEK | 3 353 173 | 2 414 688 |
| Substansvärde per aktie, SEK | 37,5 | 37,5 |

Övriga nyckeltal

| | | |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Överskottsgrad | | |
| Hysesintäkter. TSEK | 345 028 | 122 112 |
| Driftnetto. TSEK | 237 048 | 68 205 |
| Överskottsgrad, % | 68,7% | 55,9% |

KONTAKT

Andreas Eneskjöld, VD

Andreas.eneskjold@foretagsparkenab.se

+46 (0) 70 740 14 24

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm

08-660 67 00 info@foretagsparken.se

