



**FöretagsParken**

**Företagsparken Norden Holding AB (publ)**

**559075-5145**

**Kvartalsrapport – Q1 2023**



# FöretagsParken

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

NYCKELTAL .....	2
VD ORD .....	3
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN.....	4
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG .....	4
FÖRETAGSPARKEN I KORTHET .....	4
VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER .....	5
REDOVISNINGSPRINCIPER.....	6
KONCERNENS RESULTATRÄKNING.....	7
KONCERNENS BALANSRÄKNING.....	7
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL .....	9
RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE.....	10
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING.....	11
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING .....	12
TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE .....	13
STYRELSENS INTYGANDE.....	14
ALLMÄN INFORMATION.....	15
DEFINITIONER .....	15
FINANSIELL RAPPORTERING .....	15
KONTAKT .....	15



# FöretagsParken

## NYCKELTAL

	2023 Kv 1	2022 Kv 1	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter, TSEK	129 215	70 534	345 028	403 709
Driftnetto, TSEK	91 118	38 418	230 839	283 539
Förvaltningsresultat, TSEK	79 182	34 147	194 689	239 724
Periodens resultat, TSEK	-75 822	126 281	23 227	-178 876
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	6 263 560	4 250 675	6 365 402	E/T
Substansvärde, TSEK	3 267 707	2 543 327	3 353 173	E/T
Belåningsgrad, %	51,2%	49,8%	50,2%	E/T
Soliditet, %	47,2%	49,5%	47,3%	E/T
Överskottsgrad, %	70,5%	54,5%	66,9%	70,2%

## JANUARI – MARS 2023

- Periodens hyresintäkter uppgår till 129,2 MSEK (70,5).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 79,2 MSEK (34,1).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -112,8 MSEK (95,3).
- Fastighetsvärdet per 31 mars 2023 uppgår till 6 263,6 MSEK (6 365,4).



# FöretagsParken

---

## VD ORD

En fortsatt osäker omvärld påverkar fastighetsmarknaden, med utmaningar i form av hög inflation och fortsatt stigande räntor. Företagsparken har under årets första kvartal haft ett tydligt fokus på likviditet och finansiering i syfte att möta en osäker omvärld.

Denna omvärld till trots tycker jag att Företagsparken utvecklades på ett bra sätt i ett byggande av ett kassaflödesorienterat och högavkastande fastighetsbolag. Hyresintäkterna ökade till 129,2 Mkr (70,5) och förvaltningsresultatet till 79,2 Mkr (34,1). Tillväxten är främst driven av de förvärv som skett under 2022.

Värdeförändringar hamnar på - 112,8 Mkr (95,3) motsvarande 1,6% av fastighetsvärdet. De negativa värdeförändringarna bedömer vi kommer avta i takt med att vi passerar zenit i den uppåtgående räntekurvan och inflationskomponenten för oktoberindex 2023 adderas.

Det är fortsatt god efterfrågan på våra lokaler från såväl befintliga som nya hyresgäster och vi hade under Q1 en positiv nettouthyrning om ca 7 500 kvadratmeter. En för oss positiv effekt av den höga inflationen är att hyrorna också gick upp med 10,9% i KPI-indexeringar vi har i våra hyresavtal. Vidare har våra omförhandlingar av befintliga hyresavtal under kvartal 1 resulterat i ökade hyresintäkter på omförhandlade kontrakt med cirka 13 %.

Förvaltningsverksamheten utvecklas stabilt och vi är trygga i vår affärsmodell och som alltid proaktiva i omförhandlingar och nyuthyrningar för att möta och hantera förändringar på marknaden. Vi arbetar intensivt med att utveckla löpande förvaltningsavtal med externa leverantörer och bygger upp en egen förvaltning inom Företagsparken. Vi bedömer att ha samtlig personal på plats under kvartal 3 2023.

Parallellt med tillväxten fortsätter vi att renodla vårt fastighetsbestånd genom försäljning av mindre och icke strategiska fastigheter som vi räknar med att slutföra under kvartal 2.

Det är en fortsatt turbulent omvärld men vi kommer att fortsätta på inslagen väg och utveckla Företagsparken organisatoriskt såväl som genom förädling för att skapa ännu starkare lokala kluster av högavkastande fastigheter i stadsnära företagsparker.

**Andreas Eneskjöld**, Verkställande Direktör, Företagsparken Norden Holding AB (publ)



# FöretagsParken

---

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

### JANUARI – MARS

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Bolagsstämman har godkänt styrelsens förslag till utdelning om 1,08 SEK per aktie.

## FÖRETAGSPARKEN I KORTHET

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



# FöretagsParken

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

En av Företagsparkens risker är hyresgästernas förmåga att betala hyran. Det påverkar koncernens förmåga att bära taxebundna kostnader och andra fasta och löpande driftskostnader. Koncernen har per 31 mars 2023 en intjäningsförmåga enligt nedan tabell, belopp presenteras i MSEK.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA	
Hysesintäkter	478
Driftskostnader	-106
<b>Driftnetto</b>	<b>372</b>

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

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

## FINANSIERING

Att äga och förvalta fastigheter är kapitalintensivt, varför koncernens tillgång till kapital samt kassaflöde till räntekostnader också utgör en risk. Koncernen har en snittränta om 5,20 % (3,54) på extern finansiering, varav räntan på den utestående obligationen uppgår till Stibor 3m + 6,0%. Av skuldportföljen är 48,01 % (20,7) räntesäkrad. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna. Nedan presenteras koncernens räntebindning samt kapitalbindning. Kapitalbindning presenteras som ett volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för lån och obligationer.

RÄNTEBINDNING		
Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	2 349	73%
1 - 2	458	14%
2 - 3	318	10%
3 - 4	-	-%
4 - 5	113	3%
>5	-	-%
<b>Summa</b>	<b>3 238</b>	<b>100%</b>

KAPITALBINDNING		
Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	310	10%
1 - 2	1 413	44%
2 - 3	1 119	37%
3 - 4	-	-%
4 - 5	90	3%
>5	226	7%
<b>Summa</b>	<b>3 238</b>	<b>100%</b>

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. En majoritet av fastigheterna värderas av en extern och oberoende part varje kvartal och baseras på fastigheternas kassaflöde samt avkastningskrav. En sänkning av marknadsvärdet får negativ påverkan på resultatet då koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Lägre verkligt värde kan komma av makroekonomiska orsaker i form av högre räntor och lågkonjunktur samt fastighets specifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll. Under perioden redovisas värdeförändringar om -1 12,8 MSEK (95,3), cirka hälften av den redovisade värdenedgången kan hänföras till en oförutsedd vakans i förvaltningsfastigheten Nyköping Caproni 1.



# FöretagsParken

---

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Företagsparken redovisar samtliga fastigheter enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Initialt redovisas dessa till anskaffningsvärdet inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala värderingen redovisas dessa till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.



# FöretagsParken

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2023 Kv 1	2022 Kv 1	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter 1)	129 215	70 534	345 028	403 709
Övriga intäkter	4 549	327	341	4 564
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>133 764</b>	<b>70 861</b>	<b>345 369</b>	<b>408 273</b>
Fastighetskostnader	-42 646	-32 443	-114 530	-124 733
<b>Driftnetto</b>	<b>91 118</b>	<b>38 418</b>	<b>230 839</b>	<b>283 539</b>
Central administration	-11 936	-4 271	-36 150	-43 815
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>79 182</b>	<b>34 147</b>	<b>194 689</b>	<b>239 724</b>
Värdeförändring intressebolag och joint ventures	-	-	-	-
Värdeförändring fastigheter	-112 822	95 290	-90 160	-298 272
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-33 640</b>	<b>129 437</b>	<b>104 530</b>	<b>-58 548</b>
Värdeförändring derivat	-6 379	11 461	22 845	5 005
Räntenetto	-34 065	-12 961	-97 150	-118 254
Övriga finansiella kostnader	-1 738	-1 656	-6 998	-7 080
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-42 182</b>	<b>-3 156</b>	<b>-81 303</b>	<b>-120 329</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-75 822</b>	<b>126 281</b>	<b>23 227</b>	<b>-178 876</b>
Inkomstskatt	18 390	-14 943	-6 025	27 308
<b>Periodens resultat</b>	<b>-57 431</b>	<b>111 339</b>	<b>17 202</b>	<b>-151 568</b>
<b>Resultat hänförlig till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	-57 414	109 903	8 424	-158 893
Innehav utan bestämmande inflytande	-17	1 435	8 778	7 325
<b>Summa</b>	<b>-57 431</b>	<b>111 339</b>	<b>17 202</b>	<b>-151 568</b>

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 19,1 MSEK (4,5) för perioden Kv. 1 2023.

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2023 Kv 1	2022 Kv 1	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-57 431	111 339	17 202	-151 568
Övrigt totalresultat	3 075	-	4 523	7 597
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-54 357</b>	<b>111 339</b>	<b>21 725</b>	<b>-143 971</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	-54 357	109 903	12 947	-158 893
Innehav utan bestämmande inflytande	-17	1 435	8 778	7 325
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-54 374</b>	<b>111 339</b>	<b>21 725</b>	<b>-151 568</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING





# FöretagsParken

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6 263 560	4 250 675	6 365 402
Leasingtillgångar	8 688	8 688	8 688
Inventarier	2 166	1 619	2 836
Pågående projekt	409	21 426	1 328
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 274 824</b>	<b>4 282 408</b>	<b>6 378 255</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga finansiella fordringar	78 084	12 195	59 747
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>78 084</b>	<b>12 195</b>	<b>59 747</b>
Kortfristiga fordringar	124 798	66 532	97 303
Likvida medel	220 065	461 621	286 612
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>344 863</b>	<b>528 154</b>	<b>383 915</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 697 771</b>	<b>4 822 757</b>	<b>6 821 918</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	4 471	3 266	4 467
Övrigt tillskjutet kapital	2 873 553	1 968 571	2 882 723
Omräkningsreserver	7 597	-	4 523
Balanserad vinst	276 943	416 784	334 359
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3 162 564</b>	<b>2 388 621</b>	<b>3 226 072</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	24 317	49 183	24 685
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 186 881</b>	<b>2 437 804</b>	<b>3 250 757</b>
Uppskjutna skatteskulder	105 144	154 706	127 101
Långfristig leasingskuld	8 688	8 688	8 688
Skulder till kreditinstitut	2 319 546	1 556 902	2 362 168
Obligationslån	492 118	490 834	492 602
Övriga långfristiga skulder	14 711	889	-
Övriga ej räntebärande skulder	18 917	-	50 737
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 959 124</b>	<b>2 212 020</b>	<b>3 041 296</b>
Räntebärande skulder	380 358	66 219	337 534
Ej räntebärande skulder	171 408	106 713	192 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>551 765</b>	<b>172 932</b>	<b>529 864</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 697 771</b>	<b>4 822 757</b>	<b>6 821 917</b>



# FöretagsParken

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 1 januari 2022</b>	<b>3 266</b>	<b>1 968 571</b>	<b>-</b>	<b>306 881</b>	<b>2 278 718</b>	<b>24 158</b>	<b>2 302 876</b>
Periodens resultat				109 903	109 903	1 435	111 339
Övrigt totalresultat för året							
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>109 903</b>	<b>109 903</b>	<b>1 435</b>	<b>111 339</b>
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					-	23 589	23 589
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 589</b>	<b>23 589</b>
<b>Utgående balans 31 mars 2022</b>	<b>3 266</b>	<b>1 968 571</b>	<b>-</b>	<b>416 784</b>	<b>2 388 621</b>	<b>49 182</b>	<b>2 437 804</b>
Nyemission	1 201	935 545			936 745	8 590	945 335
Emissionskostnader		-17 623			-17 623		-17 623
Teckningsoptioner		1 375			1 375		1 375
Återköp av teckningsoptioner		-5 144			-5 144		-5 144
Aktieägartillskott					-	15 000	15 000
Köp av innehav utan bestämmande inflytande				19 053	19 053	-55 429	-12 786
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>1 201</b>	<b>914 153</b>	<b>-</b>	<b>19 053</b>	<b>934 407</b>	<b>-31 840</b>	<b>926 156</b>
Periodens resultat			4 523	-101 479	-96 956	7 342	-89 614
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 523</b>	<b>-101 479</b>	<b>-96 956</b>	<b>7 342</b>	<b>-89 614</b>
<b>Utgående balans 31 december 2022</b>	<b>4 467</b>	<b>2 882 724</b>	<b>4 523</b>	<b>334 360</b>	<b>3 226 072</b>	<b>24 685</b>	<b>3 250 757</b>
Återköp av teckningsoptioner		-9 171			-9 171		-9 171
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-9 171</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-9 171</b>	<b>-</b>	<b>-9 171</b>
Periodens resultat			3 075	-57 414	-54 339	-17	-54 357
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 075</b>	<b>-57 414</b>	<b>-54 339</b>	<b>-17</b>	<b>-54 357</b>
<b>Utgående balans 31 mars 2022</b>	<b>4 467</b>	<b>2 873 553</b>	<b>7 597</b>	<b>276 946</b>	<b>3 162 563</b>	<b>24 667</b>	<b>3 187 230</b>



# FöretagsParken

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

	2023	2022	2022	Rullande
	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	12 mån
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>				
Förvaltningsresultat	79 182	34 147	194 689	239 724
Avskrivningar	76	109	29	-4
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	-	-
Erhållen ränta	3 990	-	-	3 990
Betald ränta	-42 952	-12 580	-90 063	-120 435
Betalda inkomstskatter	-7 421	-1 235	-16 359	-22 544
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>32 875</b>	<b>20 441</b>	<b>88 297</b>	<b>100 731</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-16 766	3 518	-27 253	-47 537
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-10 921	-117 300	-37 825	68 554
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 188</b>	<b>-93 342</b>	<b>23 219</b>	<b>121 748</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	-14 159	-161 759	-2 476 840	-2 329 240
Avyttring av fastigheter	4 099	17 792	62 055	48 362
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-24 930	-	-35 735	-60 665
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	-9 940	-	-	-9 940
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44 929</b>	<b>-143 967</b>	<b>-2 450 520</b>	<b>-2 351 482</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	26 356	716 528	1 928 656	1 238 484
Amortering av lån	-43 993	-162 834	-251 741	-132 900
Nyemission	-	23 589	936 745	913 156
Emissionskostnader	-	-	-17 623	-17 623
Teckningsoptioner	-9 170	-	-3 769	-7 795
Aktieägartillskott	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-26 807</b>	<b>577 284</b>	<b>2 592 268</b>	<b>1 993 322</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Periodens kassaflöde	-66 548	339 975	164 967	-236 412
Likvida medel vid periodens början	286 613	121 646	121 646	121 646
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>220 065</b>	<b>461 621</b>	<b>286 613</b>	<b>-114 766</b>



# FöretagsParken

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2023 Kv 1	2022 Kv 1	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Nettoomsättning	-	-	26	26
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-1 512	-665	-6 709	-7 556
Övriga rörelsekostnader	-3 557	833	-7 072	-11 462
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 068</b>	<b>168</b>	<b>-13 756</b>	<b>-18 992</b>
Resultat från dotterbolag	-	1 857	-34 303	-36 160
Resultat från intressebolag	-	-	-	-
Finansiella poster	20 195	16 865	62 413	65 742
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>15 126</b>	<b>18 891</b>	<b>14 354</b>	<b>10 590</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-49 263	-49 263
<b>Resultat före skatt</b>	<b>15 126</b>	<b>18 891</b>	<b>-34 908</b>	<b>-38 673</b>
Skatt	-102	-	-	-102
<b>Periodens resultat</b>	<b>15 025</b>	<b>18 891</b>	<b>-34 908</b>	<b>-38 774</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>Rullande</b>
<b>TSEK</b>	<b>Kv 1</b>	<b>Kv 1</b>	<b>Kv 1-4</b>	<b>12 mån</b>
Periodens resultat	15 025	18 891	-34 908	-38 774
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>15 025</b>	<b>18 891</b>	<b>-34 908</b>	<b>-38 774</b>



# FöretagsParken

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2022-12-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	1 225 207	737 167	1 223 931
Andelar i intressebolag	117	-	25
Fordringar hos koncernföretag	2 624 185	1 571 981	2 633 185
Fordringar på intresseföretag	87 353	60 500	15 113
Övriga långfristiga fordringar	13 354	4 751	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 950 216</b>	<b>2 374 398</b>	<b>3 932 754</b>
Kortfristiga fordringar	311 839	216 500	236 187
Likvida medel	31 712	333 313	122 580
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>343 551</b>	<b>549 813</b>	<b>358 767</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 293 767</b>	<b>2 924 211</b>	<b>4 291 521</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	4 467	3 266	4 467
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 467</b>	<b>3 266</b>	<b>4 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	74 757	122 605	118 836
Överkursfond	2 745 134	1 827 212	2 745 134
Årets resultat	15 025	18 891	-34 908
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 839 383</b>	<b>1 971 974</b>	<b>2 833 528</b>
Skulder till aktieägare	-	60 635	-
Skulder till kreditinstitut	466 422	-	444 579
Obligationslån	492 118	490 834	492 602
Skulder till koncernbolag	135 541	-	135 541
Övriga räntebärande skulder	-	259 088	-
Övriga ej räntebärande skulder	32 254	-	49 729
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 126 335</b>	<b>810 558</b>	<b>1 122 451</b>
Räntebärande skulder	317 696	126 832	315 545
Ej räntebärande skulder	10 354	14 847	20 008
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>328 049</b>	<b>141 680</b>	<b>335 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 293 767</b>	<b>2 924 211</b>	<b>4 291 533</b>



# FöretagsParken

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

### Löpande transaktioner

Företagsparken förvärvar och säljer ett antal olika tjänster till närstående parter. Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Köpare	Säljare	2023 Kv1 (MSEK)	2022 Kv1 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närstående- relation
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	Nordic PM AB	10,5	7,7	Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding AB (publ).	Nordic PM AB ägs till 55,5 % (55,5) av Aktiebolaget Fastator (publ), som direkt och indirekt äger 53% av kapital och röster i Företagsparken.
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	Aktiebolaget Fastator (publ)	1,2	0,0	Aktiebolaget Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling och transaktionstjänster till Företagsparken	Aktiebolaget Fastator (publ) innehar direkt och indirekt 53% av kapital och röster i Företagsparken Norden Holding AB (publ).
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	Priority Strategy Stockholm-New York AB	-	0,01	Priority utför kommunikationstjänster till intresbolaget Företagsparken Norden Holding AB (publ).	Styrelseordförande i Aktiebolaget Fastator (publ) har ett betydande inflytande i Priority Strategy Stockholm-New York AB.



# FöretagsParken

---

## STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 26 maj 2023  
Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Leif Östling  
Styrelseordförande

Björn Rosengren  
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt  
Styrelseledamot

Joachim Kuylenstierna  
Styrelseledamot

Pierre Ladow  
Styrelseledamot

Claes Kockum  
Styrelseledamot

Knut Pousette  
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld  
VD



# FöretagsParken

## ALLMÄN INFORMATION

Företagsparken Norden Holding AB (publ), org.nr 559075-5145, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Linnégatan 2, 114 47 Stockholm. Bolaget är ett moderbolag i en koncern med verksamhet som omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

## DEFINITIONER

### **Driftnetto**

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader.

### **Förvaltningsresultat**

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

### **Soliditet, %**

Eget kapital inklusive aktieägarlån dividerat med totala tillgångar.

### **Överskottsgrad, %**

Driftnetto dividerat med intäkter.

### **Kapitalbindning, MSEK**

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

### **Substansvärde, TSEK**

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

### **Intjäningsförmåga**

Avser intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres- eller vakansförändring. Resultaträkningen påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per balansdagen samt bedömda fastighetskostnader under ett normalår.

## FINANSIELL RAPPORTERING

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Företagsparken Norden Holding AB (publ) revisorer. Företagsparken Norden Holding AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 26 maj 2023.

## KONTAKT

### **Andreas Eneskjöld, VD**

andreas.eneskjold@foretagsparkenab.se

+46 (0) 70 740 14 24

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm