



FöretagsParken

NYCKELTAL	2021	2020	2021	2020
	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Hysesintäkter, TSEK	52 255	16 615	122 228	44 112
Driftnetto, TSEK	32 012	5 657	68 881	18 258
Förvaltningsresultat, TSEK	23 498	4 085	47 226	10 716
Resultat före skatt, TSEK	343 229	24 203	375 338	23 473
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	4 009 451	782 165	4 009 451	782 165
Soliditet, %	54,5%	62,8%	54,5%	62,8%
Överskottsgrad, %	61,3%	34,0%	56,4%	41,4%

JANUARI – DECEMBER 2021

- Periodens hyresintäkter uppgår till 122,2 MSEK (44,1).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 47,2 MSEK (10,7).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 356,6 MSEK (25,1).
- Fastighetsvärdet per 2021-12-31 uppgår till 4 009,5 MSEK (782,2).



FöretagsParken

VD ORD

Det är en glädje att summera Företagsparken för 2021. Under året har bolaget femdubblat sitt innehav från 782 Mkr till drygt 4,0 Mdkr. Resultatet för året om 251 Mkr visar också att tillväxt och resultat går hand i hand.

Företagsparken äger nu över 200 fastigheter inom lätt industri och logistik.

Tillväxten sker i kraft av bolagets affärsidé och strategi. Företagsparken förvärvar, förädlar och förvaltar högavkastande fastigheter och markområden i stadsnära företagsparker. Vi bygger upp kluster med fastigheter på lokal nivå vilket ger möjligheter och fördelar för våra hyresgäster, samtidigt som det ger oss synergier och lägre risk. Företagsparken bidrar med att skapa välmående lokala industrier precis där en stor del av landets totala tillväxt skapas. I alla företagsparker runtom i landet.

Joakim Orthén, *Verkställande Direktör, Företagsparken Norden Holding AB (publ)*

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

JANUARI – DECEMBER

Under perioden har Företagsparken genomfört flertalet förvärv och det totala redovisade fastighetsvärdet har ökat med 3 227 MSEK sedan ingången av 2021. Förvärven avser bland annat fastigheter i Karlstad, Stockholm, Kungälv, Helsingborg, Uddevalla, Södertälje, Höganäs, Visby och Vara.

Företagsparken har under året genomfört kvittningsemissioner där Aktiebolaget Fastator (publ), org.nr 556678–6645 samt Nordact AB, org.nr 556971–0113 kvittade skulder mot nyemitterade aktier. Total kvittades skulder om 1 477 MSEK mot nyemitterade aktier. Aktiekapitalet ökade med 2,3 MSEK och Övrigt tillskjutet kapital med 1 474,9 MSEK.

Därutöver har Företagsparken emitterat aktier för 32,8 MSEK i samband med förvärv av fastigheter och genomfört en kontant nyemission om 30 MSEK till Claes Kockum (via bolag) som samtidigt valdes in som ny styrelseledamot i bolaget.

Koncernen har förvärvat moderbolaget Aktiebolaget Fastators (publ), org.nr 556678–6645 andelar i Abamco Fastigheter AB, org.nr 559273–5145. Köpeskilling uppgick till cirka 289 MSEK. Det underliggande fastighetsvärde uppgick till 525 MSEK vid tillträdet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Företagsparken emitterat en obligation om 500 MSEK. Obligationen löper om 3,25 år till en ränta om Stibor 3m + 6,0%. Institutioner är till övervägande del investerare i den övertecknade obligationen som har en ram om ytterligare 500 Mkr.



FöretagsParken

FÖRETAGSPARKEN I KORTHET

Företagsparken bildades 2016 och 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 och i Finland. 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 Norden Holding AB (publ) ägs direkt och via dotterbolag till 78 % av Aktiebolaget Fastator (publ). Fastator är ett bolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och är listat på Nasdaq Stockholm Main Market, Mid Cap.

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	2021 Kv 1-4	2020 Kv 1-4	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Nordic PM	17,8 MSEK	4,6 MSEK	Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding.	Nordic PM är ett systerbolag till Företagsparken Norden Holding AB (publ) från och med 2021-12-01. Tidigare har Nordic PM utgjort en närstående part genom att bolaget är dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Aktiebolaget Fastator (publ)	4,41 MSEK	1,4 MSEK	Aktiebolaget Fastator (Publ) tillhandahåller affärsutveckling och transaktionstjänster till Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding AB (publ) var ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ) fram till 2021-12-01. Företagsparken Norden Holding förvärvades till 78,8% av Fastator 2021-12-01.
Företagsparken Norden Holding (Koncern)	Priority	0,77 MSEK	0,33 MSEK	Priority utför kommunikationstjänster till Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding AB (publ) var ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ) fram till 2021-12-01. Företagsparken Norden Holding AB (publ) förvärvades till 78,8% av Aktiebolaget Fastator (publ) 2021-12-01. Styrelseordförande i Aktiebolaget Fastator (publ) har ett betydande inflytande i Priority.



FöretagsParken

Transaktioner av engångskaraktär

Väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts alt. har beslutats om under perioden. Flertalet förvärv från närstående parter har planerats och beslutats om av styrelsen. Transaktioner i sammandrag framgår nedan:

Förvärv	Förvärvande bolag	Underliggande fastighetsvärde	Datum	Grund till närstående-transaktion
Ene Fastighet 1:6 AB, org. 556947-3134	Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559075-5145.	16,0 MSEK	2021-11-30	Lulep AB (Säljaren), org.nr 556534-9320 ägs av Leif Östling som är styrelseordförande i Företagsparken Norden Holding AB (publ) och anses såldes utgöra nyckelperson i ledande ställning.
Fastigheten Ingarö Brunn 1:490	Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559075-5145.	16,8 MSEK	2021-11-29	Orthén Konsult AB (Säljaren), org.nr 556866-9740 ägs av Joakim Orthén som är Verkställande Direktör i Företagsparken Norden Holding AB (publ) och anses såldes utgöra nyckelperson i ledande ställning.

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 2,67 % (2,68 %) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 29,3 % (0) säkrat. 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.



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 2. 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	2021	2020	2021	2020
TSEK	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Hysesintäkter 1)	52 239	16 615	122 112	44 112
Övriga intäkter	16	-	116	7
Summa rörelsens intäkter	52 255	16 615	122 228	44 118
Fastighetskostnader	-20 242	-10 958	-53 347	-25 860
Driftnetto	32 012	5 657	68 881	18 258
Central administration	- 8 514	-1 572	-21 654	-7 542
Förvaltningsresultat	23 498	4 085	47 226	10 716
Finansiella intäkter	455	-	472	1
Räntekostnader	-7 917	-2 988	-20 713	-5 854
Räntekostnader, ägarlån	-20 677	-	-37 286	-6 410
Finansiella kostnader	-901	-	-1 035	-45
Summa finansiella poster	-5 542	-2 988	-11 336	-12 308
Värdeförändring fastigheter	318 503	23 106	356 606	25 065
Värdeförändring intressebolag och joint ventures	30 269	-	30 269	-
Resultat före skatt	343 229	24 203	375 538	23 473
Inkomstskatt	-83 493	-5 892	-124 116	-10 494
Periodens resultat	259 737	18 311	251 423	12 979
Resultat hänförlig till:				
Moderbolagets aktieägare	244 672	18 311	236 358	12 979
Innehav utan bestämmande inflytande	15 065	-	15 065	-
Summa	259 737	18 311	251 423	12 979

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 5,9 MSEK (2,9) för perioden Kv 1-4 2021.

Koncernens rapport över totalresultat	2021	2020	2021	2020
TSEK	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Periodens resultat	259 737	18 311	251 423	12 979
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	244 672	18 311	236 358	12 979
Innehav utan bestämmande inflytande	15 065	-	15 065	-
Summa totalresultat	259 737	18 311	251 423	12 979



FöretagsParken

Koncernens balansräkning		
TSEK	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	4 009 451	782 165
Leasingtillgångar	8 688	-
Inventarier	1 695	1 157
Pågående projekt	19 762	2 431
Summa materiella anläggningstillgångar	4 039 597	785 754
Kortfristiga fordringar	65 217	36 587
Likvida medel	121 645	27 210
Summa omsättningstillgångar	186 862	63 797
SUMMA TILLGÅNGAR	4 226 459	849 551
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 266	860
Övrigt tillskjutet kapital	1 968 571	425 984
Balanserad vinst	306 882	70 524
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 278 719	497 367
Innehav utan bestämmande inflytande	24 158	-
Summa eget kapital	2 302 876	497 367
Uppskjutna skatteskulder	135 969	18 199
Skulder till aktieägare	-	36 264
Långfristig leasingskuld	8 688	-
Övriga räntebärande skulder	1 367 383	240 767
Ej räntebärande skulder	1 796	-
Summa långfristiga skulder	1 513 836	295 230
Räntebärande skulder	191 971	16 640
Ej räntebärande skulder	217 776	40 314
Summa kortfristiga skulder	409 747	56 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 226 459	849 551



FöretagsParken

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital som hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	50	75 000	57 544	132 594	0	132 594
Årets resultat			12 979	12 979	-	12 979
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat	0	0	12 979	12 979		12 979
Aktieägartillskott		136 794		136 794	-	136 794
Fondemission	450	-450		-	-	-
Nyemission	360	214 641		215 000	-	215 000
Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital	810	350 984	0	351 794	0	351 794
Utgående balans per 31 december 2020	860	425 984	70 524	497 367	0	497 367
Årets resultat			236 358		15 065	251 423
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat	0	0	236 358	0	15 065	251 423
Teckningsoptioner		4 565		4 565		4 565
Nyemission	2 406	1 538 022		1 540 428		1 540 428
Köp av innehav utan bestämmande inflytande					9 093	9 093
Transaktioner med aktieägare, re- dovisade direkt i eget kapital	2 406	1 542 587	0	1 544 993	9 093	1 554 086
Utgående balans per 31 december 2021	3 266	1 968 571	306 882	2 278 719	24 158	2 302 875



FöretagsParken

Rapport över kassaflöden för koncernen, TSEK	2021	2020	2021	2020
Kassaflöde från rörelsen	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Förvaltningsresultat	23 498	3 999	47 226	10 716
Avskrivningar	659	-	675	86
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	-	-
Betald ränta	-6 414	-2 732	-29 582	-12 053
Betalda inkomstskatter	-94	109	-754	-1 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	17 648	1 376	17 565	-3 078
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	15 006	632	-14 723	-23 054
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	37 066	-10 048	211 633	-628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 720	-8 039	214 475	-26 760
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-208 540	18 201	-1 702 504	-122 319
Avyttring av fastigheter	3 200	13 187	3 550	13 638
Investeringar i dotterbolag	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-205 340	31 388	-1 698 954	-108 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	273 673	-15 495	1 642 665	143 789
Amortering av lån	-86 847	684	-98 315	-127 405
Nyemission	30 000	-	30 000	-
Teckningsoptioner	2 916	-	4 565	-
Aktieägartillskott	-	-	-	136 794
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	219 741	-14 811	1 578 915	153 178
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	84 021	8 538	94 435	17 738
Likvida medel vid periodens början	37 625	18 672	27 210	9 472
Likvida medel vid periodens slut	121 645	27 210	121 645	27 210



FöretagsParken

Moderbolagets resultaträkning	2021	2020	2021	2020
TSEK	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Nettoomsättning	-	1 292	-	2 689
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	0	1 292	0	2 689
Kostnader för ersättning till anställda	-971	-797	-3 691	-3 892
Övriga rörelsekostnader	-5 069	959	-6 870	-3 228
Rörelseresultat	-6 040	1 454	-10 561	-4 430
Resultat från dotterbolag	47 259	-	46 679	-141
Resultat från intressebolag	30 269	-	30 269	-
Finansiella poster	-1 267	741	-754	-3 971
Bokslutsdispositioner	-	4 315	-	4 315
Resultat före skatt	70 220	6 510	65 634	-4 228
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	70 220	6 510	65 634	-4 228
Moderbolagets rapport över totalresultat	2 021	2020	2021	2020
TSEK	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Periodens resultat	70 220	6 510	65 634	-4 228
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	70 220	6 510	65 634	-4 228



FöretagsParken

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	865 875	414 573
Fordringar på dotterbolag	1 473 560	125 825
Summa anläggningstillgångar	2 339 435	540 398
Kortfristiga fordringar	207 418	68 903
Likvida medel	27 393	390
Summa omsättningstillgångar	234 812	69 293
SUMMA TILLGÅNGAR	2 574 246	609 691
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 266	860
Balanserat resultat	1 964 156	422 023
Årets resultat	65 634	-4
Summa eget kapital	2 033 055	422 879
Skulder till aktieägare	-	36 264
Skulder till dotterbolag	60 635	34 510
Övriga räntebärande skulder	142 494	78 913
Summa långfristiga skulder	203 129	149 686
Räntebärande skulder	331 764	5 125
Ej räntebärande skulder	6 297	32 001
Summa kortfristiga skulder	338 061	37 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 574 246	609 691



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.

Denna delårsrapport för Företagsparken Norden Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 25 februari 2022.

Stockholm den 25 februari 2022

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Joakim Orthén, Verkställande Direktör

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.



FöretagsParken

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Företagsparken Norden Holding AB (publ) revisorer. Företagsparken Norden Holding AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 25 februari 2022.

Kontakt

Joakim Orthén, VD

joakim.orthen@foretagsparkenab.se

+46 (0) 70 254 06 01

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm