



**FöretagsParken**

**Företagsparken Norden Holding AB (publ)**

**559075-5145**

**Kvartalsrapport – Q2 2023**



# FöretagsParken

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

NYCKELTAL .....	2
VD ORD .....	3
FÖRETAGSPARKEN I KORTHET .....	4
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN.....	4
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG .....	5
VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER .....	6
REDOVISNINGSPRINCIPER.....	7
KONCERNENS RESULTATRÄKNING.....	8
KONCERNENS BALANSRÄKNING.....	9
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL .....	10
RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE.....	11
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING.....	12
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING .....	13
TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE .....	14
STYRELSENS INTYGANDE.....	15
ALLMÄN INFORMATION.....	16
DEFINITIONER .....	16
FINANSIELL RAPPORTERING .....	16
KONTAKT .....	16



# FöretagsParken

## NYCKELTAL

	2023 Kv 2	2022 Kv 2	2023 Kv 1-2	2022 Kv 1-2	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter, TSEK	124 269	78 925	253 484	149 458	345 028	449 053
Driftnetto, TSEK	85 367	49 828	176 485	88 246	230 839	319 078
Förvaltningsresultat, TSEK	74 678	45 466	153 860	79 613	194 689	268 936
Periodens resultat, TSEK	-106 324	30 882	-182 145	157 162	23 227	-316 081
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	5 958 471	4 820 365	5 958 471	4 820 365	6 365 402	E/T
Substansvärde, TSEK	3 062 149	2 622 092	3 062 149	2 622 092	3 353 173	E/T
Belåningsgrad, %	52,6%	49,4%	52,6%	49,4%	50,2%	E/T
Soliditet, %	47,2%	48,5%	47,2%	48,5%	47,7%	E/T
Överskottsgrad, %	68,7%	63,1%	69,6%	59,0%	66,9%	71,1%

## JANUARI – JUNI 2023

- Periodens hyresintäkter uppgår till 253,5 MSEK (149,5).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 153,9 MSEK (79,6).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -251,3 MSEK (95,6).
- Fastighetsvärdet per 30 juni 2023 uppgår till 5 958,5 MSEK (6 365,4).



# FöretagsParken

---

## VD ORD

En osäker omvärld fortsätter att påverka fastighetsmarknaden, med utmaningar i form av hög inflation och stigande räntor. Företagsparken har under årets andra kvartal haft ett tydligt fokus på att stärka bolagets likviditet. Likviditeten har förbättrats genom avyttringar av icke strategiska fastigheter, vissa med negativa driftnetton, likväl genom återköp av del av utestående obligation. Ett framtida positivt tillskott till kassaflödet kommer även genereras när pågående anpassning till Lomma kommun färdigställs under hösten.

Trots en utmanande marknad tycker jag att Företagsparken utvecklades på ett bra sätt i ett byggande av ett kassaflödesgenererande fastighetsbolag. För första halvåret ökade hyresintäkterna till 253,5 Mkr (149,5) och förvaltningsresultatet till 153,9 Mkr (79,6). Tillväxten är främst driven av de förvärv som skett under 2022.

Marknadsvärden fortsatte likt första kvartalet minska något än dock i lägre takt. Under perioden redovisas värdeförändringar om -251,3 MSEK (95,6). De negativa värdeförändringarna bedömer vi kommer att avta i takt med att inflationen närmar sig inflationsmålet 2% och att toppen av räntekurvan därmed är nådd, förhoppningsvis är vi där i början av 2024.

Förvaltningsverksamheten har utvecklats stabilt och affärsmodellen är fortsatt konkurrenskraftig. Det är god efterfrågan på våra lokaler, dock kan det skönjas en viss avmattning på uthyrningsmarknaden speciellt vid nyuthyrningar. Den underliggande verksamheten hos våra hyresgäster har visat motståndskraft, dock med vissa specifika undantag framför allt relaterat till hyresgäster vars verksamhet är inriktad mot byggbranschen. Vi följer noga utvecklingen för våra hyresgäster och kommer att ha örat lite extra mot rälsen under hösten. För första halvåret har vi en positiv nettouthyrning om 23 455 kvm.

I en relativt dämpad transaktionsmarknad genomförde Företagsparken under kvartalet ett antal avyttringar av icke strategiska fastigheter. Fastigheterna avyttrades på goda nivåer och kommer bidra med att öka kassalikviditeten med närmare 200 mkr. Avyttringarna är ett styrkebesked och visar på de inneboende kvaliteterna i Företagsparkens fastighetportfölj.

Ett gediget arbete har genomförts med syfte att förstärka den interna förvaltningsorganisationen. Vi har rekryterat sju nya medarbetare som påbörjar sina anställningar under kvartal fyra. Vi har även tecknat ett hyresavtal i centrala Helsingborg där Företagsparken under oktober månad öppnar upp en lokal filial, allt för att leverera en god service till våra hyresgäster.

Likt föregående kvartal är det 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

---

## FÖRETAGSPARKEN I KORTHET

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

### JANUARI – JUNI

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

Erik Hamrin utsågs till vice VD i fastighetsbolaget Företagsparken, utöver tjänsten som COO i bolaget. Med sin breda erfarenhet från ledande positioner inom fastighetssektorn kommer Erik att vara en viktig kraft i Företagsparkens fortsatta tillväxt.

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

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



# FöretagsParken

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

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

Styrelsen har på styrelsemöte i augusti behandlat en ny affärsplan med antagande om framtida förväntade hyresökningar med anledning av eventuella indexjusteringar samt åtgärder för att minska vakansgraden. Skulle dessa antagande applicerat på dagens substansvärde finns potential att nå ett substansvärde om cirka 40 kronor per aktie. Antaganden presenteras i sammandrag i nedan tabell.

Avstämning av potentiellt framtida substansvärde per aktie	
<b>Substansvärde per 30 juni 2023</b>	3 062 154
Antal utestående aktier per 30 juni 2023	89 343 431
<b>Substansvärde per aktie 30 juni 2023</b>	<b>34,27</b>
Indexreglering utav hyresavtal med KPI +7%	3,29
Minskade vakansgrad med 10%-enheter	4,86
<b>Potentiellt framtida substansvärde</b>	<b>42,42</b>



# FöretagsParken

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

En av Företagsparkens risker är hyresgästernas förmåga att betala hyran. Det påverkar koncernens förmåga att bära taxebundna kostnader och andra fasta och löpande driftskostnader. Koncernen har per 30 juni 2023 en intjäningsförmåga enligt nedan tabell, belopp presenteras i MSEK.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA	
Hysesintäkter	470
Driftskostnader	-108
<b>Driftnetto</b>	<b>362</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 5,54 % (3,88) på extern finansiering, varav räntan på den utestående obligationen uppgår till Stibor 3m + 6,0%. Av skuldportföljen är 49,1 % (47,77) räntesäkrad. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna. Nedan presenteras koncernens räntebindning samt kapitalbindning. Kapitalbindning presenteras som ett volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för lån och obligationer.

RÄNTEBINDNING		
Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	2 312	73%
1 - 2	424	13%
2 - 3	318	10%
3 - 4	113	4%
4 - 5	-	-%
>5	-	-%
<b>Summa</b>	<b>3 167</b>	<b>100%</b>

KAPITALBINDNING		
Period (år)	Volym (MSEK)	Andel
< 1	819	26%
1 - 2	1 742	55%
2 - 3	294	9%
3 - 4	90	3%
4 - 5	-	-%
>5	222	7%
<b>Summa</b>	<b>3 167</b>	<b>100%</b>



# FöretagsParken

---

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. En majoritet av fastigheterna värderas av en extern och oberoende part varje kvartal och baseras på fastigheternas kassaflöde samt avkastningskrav. En sänkning av marknadsvärdet får negativ påverkan på resultatet då koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Lägre verkligt värde kan komma av makroekonomiska orsaker i form av högre räntor och lågkonjunktur samt fastighetsspecifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll. Under perioden redovisas värdeförändringar om -251,3 MSEK (95,6).

## 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 2	2022 Kv 2	2023 Kv 1-2	2022 Kv 1-2	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter 1)	124 269	78 925	253 484	149 458	345 028	449 053
Övriga intäkter	2 078	19	6 627	346	341	6 622
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>126 347</b>	<b>78 944</b>	<b>260 111</b>	<b>149 804</b>	<b>345 369</b>	<b>455 675</b>
Fastighetskostnader	-40 980	-29 116	-83 626	-61 559	-114 530	-136 597
<b>Driftnetto</b>	<b>85 367</b>	<b>49 828</b>	<b>176 485</b>	<b>88 246</b>	<b>230 839</b>	<b>319 078</b>
Central administration	-10 689	-4 362	-22 625	-8 633	-36 150	-50 142
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>74 678</b>	<b>45 466</b>	<b>153 860</b>	<b>79 613</b>	<b>194 689</b>	<b>268 936</b>
Värdeförändring intressebolag och joint ventures	-	-	-	-	-	-
Värdeförändring fastigheter	-138 459	329	-251 281	95 619	-90 160	-437 059
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-63 781</b>	<b>45 795</b>	<b>-97 421</b>	<b>175 232</b>	<b>104 530</b>	<b>-168 123</b>
Värdeförändring derivat	-1 724	6 469	-8 103	17 930	22 845	-3 188
Räntenetto	-39 394	-19 129	-73 459	-32 090	-97 150	-138 519
Övriga finansiella kostnader	-1 425	-2 253	-3 162	-3 910	-6 998	-6 251
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-42 543</b>	<b>-14 913</b>	<b>-84 724</b>	<b>-18 070</b>	<b>-81 303</b>	<b>-147 957</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-106 324</b>	<b>30 882</b>	<b>-182 145</b>	<b>157 162</b>	<b>23 227</b>	<b>-113 978</b>
Inkomstskatt	38 820	-21 640	57 210	-36 583	-6 025	87 767
<b>Periodens resultat</b>	<b>-67 504</b>	<b>9 242</b>	<b>-124 935</b>	<b>120 580</b>	<b>17 202</b>	<b>-26 211</b>
<b>Resultat hänförlig till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	-67 494	854	-124 908	110 757	8 424	-227 240
Innehav utan bestämmande inflytande	-10	8 388	-28	9 823	8 778	-1 073
<b>Summa</b>	<b>-67 504</b>	<b>9 242</b>	<b>-124 935</b>	<b>120 580</b>	<b>17 202</b>	<b>-228 314</b>

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 30,1 MSEK (7,2) för perioden Kv. 1-2 2023.

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2023 Kv 2	2022 Kv 2	2023 Kv 1-2	2022 Kv 1-2	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-67 504	9 242	-124 935	120 580	17 202	-228 314
Övrigt totalresultat	655	-	3 730	-	4 523	8 253
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-66 849</b>	<b>9 242</b>	<b>-121 205</b>	<b>120 580</b>	<b>21 725</b>	<b>-220 061</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	-67 494	854	-121 178	110 757	12 947	-218 988
Innehav utan bestämmande inflytande	-10	8 388	-28	9 823	8 778	-1 073
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-67 504</b>	<b>9 242</b>	<b>-121 205</b>	<b>120 580</b>	<b>21 725</b>	<b>-220 061</b>



# FöretagsParken

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Förvaltningsfastigheter	5 958 471	4 820 365	6 365 402
Leasingtillgångar	8 688	8 688	8 688
Inventarier	709	1 544	2 836
Pågående projekt	1 744	7 399	1 328
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>	<strong>5 969 613</strong>	<strong>4 837 997</strong>	<strong>6 378 255</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Långfristiga finansiella fordringar	80 032	18 670	59 747
<strong>Summa finansiella tillgångar</strong>	<strong>80 032</strong>	<strong>18 670</strong>	<strong>59 747</strong>
Kortfristiga fordringar	117 728	84 182	97 303
Likvida medel	240 246	223 969	286 612
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>	<strong>357 974</strong>	<strong>308 151</strong>	<strong>383 915</strong>
<strong>SUMMA TILLGÅNGAR</strong>	<strong>6 407 619</strong>	<strong>5 164 817</strong>	<strong>6 821 918</strong>
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
Aktiekapital	4 467	3 337	4 467
Övrigt tillskjutet kapital	2 873 553	2 024 105	2 882 723
Omräkningsreserver	8 253	-	4 523
Balanserad vinst	112 961	417 638	334 359
<strong>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</strong>	<strong>2 999 233</strong>	<strong>2 445 080</strong>	<strong>3 226 072</strong>
Innehav utan bestämmande inflytande	24 658	57 571	24 685
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>3 023 891</strong>	<strong>2 502 651</strong>	<strong>3 250 757</strong>
Uppskjutna skatteskulder	62 916	177 012	127 101
Långfristig leasingskuld	8 688	8 688	8 688
Skulder till kreditinstitut	2 287 540	1 827 289	2 362 168
Obligationslån	491 644	491 568	492 602
Övriga långfristiga skulder	14 711	187	-
Övriga ej räntebärande skulder	18 910	-	50 737
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>	<strong>2 884 410</strong>	<strong>2 504 744</strong>	<strong>3 041 296</strong>
Räntebärande skulder	343 063	64 218	337 534
Ej räntebärande skulder	156 256	93 203	192 330
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>	<strong>499 319</strong>	<strong>157 422</strong>	<strong>529 864</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>	<strong>6 407 619</strong>	<strong>5 164 817</strong>	<strong>6 821 918</strong>



# FöretagsParken

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapi- tal	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hän- förligt till moderföreta- gets aktieä- gare	Innehav utan bestäm- mande infly- tande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 1 januari 2022</b>	<b>3 266</b>	<b>1 968 571</b>	<b>-</b>	<b>306 882</b>	<b>2 278 719</b>	<b>24 158</b>	<b>2 302 877</b>
Periodens resultat				110 757	110 757	9 823	120 580
Övrigt totalresultat för året					-		
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>110 757</b>	<b>110 757</b>	<b>9 823</b>	<b>120 580</b>
Nyemission	71	55 534			55 605		55 605
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					-	23 589	23 589
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>71</b>	<b>55 534</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 605</b>	<b>23 589</b>	<b>79 194</b>
<b>Utgående balans 30 juni 2022</b>	<b>3 337</b>	<b>2 024 105</b>	<b>-</b>	<b>417 638</b>	<b>2 445 080</b>	<b>57 571</b>	<b>2 502 651</b>
Nyemission	1 130	880 011			881 140	8 590	889 730
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	-36 376
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>1 130</b>	<b>858 619</b>	<b>-</b>	<b>19 053</b>	<b>878 802</b>	<b>-31 840</b>	<b>846 962</b>
Periodens resultat			4 523	-102 333	-97 810	-1 046	-98 856
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 523</b>	<b>-102 333</b>	<b>-97 810</b>	<b>-1 046</b>	<b>-98 856</b>
<b>Utgående balans 31 december 2022</b>	<b>4 467</b>	<b>2 882 723</b>	<b>4 523</b>	<b>334 359</b>	<b>3 226 072</b>	<b>24 685</b>	<b>3 250 757</b>
Återköp av teckningsoptioner		-9 171			-9 171		-9 171
Utdelning				-96 491	-96 491	-	-96 491
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-9 171</b>	<b>-</b>	<b>-96 491</b>	<b>-105 662</b>	<b>-</b>	<b>-105 662</b>
Periodens resultat			3 730	-124 908	-121 178	-28	-121 205
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 730</b>	<b>-124 908</b>	<b>-121 178</b>	<b>-28</b>	<b>-121 205</b>
<b>Utgående balans 30 juni 2023</b>	<b>4 467</b>	<b>2 873 553</b>	<b>8 253</b>	<b>112 961</b>	<b>2 999 233</b>	<b>24 658d</b>	<b>3 023 891</b>



# FöretagsParken

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande
	Kv 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv 1-4	12 mån
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>						
Förvaltningsresultat	74 678	45 466	153 860	79 613	194 689	268 936
Avskrivningar	71	-	147	109	29	67
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	-	-	-	-
Erhållen ränta	-	-	3 991	-	-	3 991
Betald ränta	-42 570	-20 189	-85 522	-32 768	-90 063	-142 816
Betalda inkomstskatter	-9 159	-10 645	-16 580	-11 880	-16 359	-21 059
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>23 020</b>	<b>14 632</b>	<b>55 895</b>	<b>35 073</b>	<b>88 297</b>	<b>109 119</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	15 104	-17 649	-1 662	-14 132	-27 253	-14 784
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-14 017	1 052	-24 938	-116 249	-37 825	53 486
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24 107</b>	<b>-1 966</b>	<b>29 295</b>	<b>-95 308</b>	<b>23 219</b>	<b>147 821</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i fastigheter	-15 765	-592 922	-29 924	-754 681	-2 476 840	-1 752 082
Avyttring av fastigheter	183 259	38 188	187 357	55 980	62 055	193 432
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-3 655	-	-28 584	-	-35 735	-64 319
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	-	-	-9 940	-	-	-9 940
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>163 839</b>	<b>-554 734</b>	<b>118 910</b>	<b>-698 701</b>	<b>-2 450 520</b>	<b>-1 632 909</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	-	288 605	26 356	1 005 133	1 928 656	949 879
Amortering av lån	-71 274	-25 161	-115 266	-187 995	-251 741	-179 013
Nyemission	-	55 605	-	79 195	936 745	857 551
Emissionskostnader	-	-	-	-	-17 623	-17 623
Teckningsoptioner	-	-	-9 170	-	1 375	-7 795
Återköp teckningsoptioner	-	-	-	-	-5 144	-5 144
Utdelning	-96 491	-	-96 491	-	-	-96 491
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-167 765</b>	<b>319 049</b>	<b>-194 571</b>	<b>896 333</b>	<b>2 597 412</b>	<b>1 501 364</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>						
Periodens kassaflöde	20 181	-237 652	-46 367	102 323	164 967	16 277
Likvida medel vid periodens början	220 065	461 621	286 612	121 646	121 646	461 621
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>240 246</b>	<b>223 969</b>	<b>240 246</b>	<b>223 969</b>	<b>286 612</b>	<b>477 898</b>



# FöretagsParken

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande
TSEK	Kv 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv 1-4	12 mån
Nettoomsättning	78	-	78	-	26	103
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>103</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-1 760	-2 338	-3 271	-3 003	-6 709	-6 978
Övriga rörelsekostnader	-3 010	-2 998	-6 567	-2 165	-7 072	-11 473
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 692</b>	<b>-5 336</b>	<b>-9 760</b>	<b>-5 168</b>	<b>-13 756</b>	<b>-18 348</b>
Resultat från dotterbolag	50 466	11 725	50 466	13 583	-34 303	2 580
Resultat från intressebolag	-	-	-	-	-	0
Finansiella poster	25 203	14 046	45 398	30 911	62 413	76 899
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>70 977</b>	<b>20 435</b>	<b>86 103</b>	<b>39 326</b>	<b>14 354</b>	<b>61 132</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-49 263	-49 263
<b>Resultat före skatt</b>	<b>70 977</b>	<b>20 435</b>	<b>86 103</b>	<b>39 326</b>	<b>-34 908</b>	<b>11 869</b>
Skatt	351	-	249	-	-	249
<b>Periodens resultat</b>	<b>71 327</b>	<b>20 435</b>	<b>86 352</b>	<b>39 326</b>	<b>-34 908</b>	<b>12 118</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>Rullande</b>
<b>TSEK</b>	<b>Kv 2</b>	<b>Kv 2</b>	<b>Kv 1-2</b>	<b>Kv 1-2</b>	<b>Kv 1-4</b>	<b>12 mån</b>
Periodens resultat	71 327	20 435	86 352	39 326	-34 908	12 118
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>71 327</b>	<b>20 435</b>	<b>86 352</b>	<b>39 326</b>	<b>-34 908</b>	<b>12 118</b>



# FöretagsParken

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	1 146 888	830 531	1 223 931
Andelar i intressebolag	117	-	25
Fordringar hos koncernföretag	2 601 192	2 010 059	2 693 685
Fordringar på intresseföretag	87 353	-	15 113
Övriga långfristiga fordringar	15 306	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 850 855</b>	<b>2 840 590</b>	<b>3 932 754</b>
Kortfristiga fordringar	314 780	277 188	236 199
Likvida medel	103 599	84 432	122 580
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>418 379</b>	<b>361 620</b>	<b>358 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 269 235</b>	<b>3 202 210</b>	<b>4 291 533</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	4 467	3 338	4 467
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 467</b>	<b>3 338</b>	<b>4 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-21 734	123 123	118 836
Överkursfond	2 745 134	1 882 747	2 745 134
Årets resultat	86 352	39 326	-34 908
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 814 219</b>	<b>2 048 533</b>	<b>2 833 528</b>
Skulder till aktieägare	-	116 565	-
Skulder till kreditinstitut	462 303	-	444 579
Obligationslån	491 644	-	492 602
Skulder till koncernbolag	153 541	491 568	135 541
Övriga räntebärande skulder	-	396 373	-
Övriga ej räntebärande skulder	31 903	-	49 729
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 139 391</b>	<b>1 004 506</b>	<b>1 122 451</b>
Räntebärande skulder	304 564	143 297	315 545
Ej räntebärande skulder	11 061	5 875	20 008
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>315 625</b>	<b>149 171</b>	<b>335 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 269 235</b>	<b>3 202 210</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 Kv1-2 (MSEK)	2022 Kv1-2 (MSEK)	Typ av transaktion	Grund till närstående-relation
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	NPM Group (f.d Nordic PM)	18,7	15,3	NPM Group utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding AB (publ).	NPM Group ägs till 55,5 % (55,5) av Aktiebolaget Fastator (publ), som direkt och indirekt äger 53% av kapital och röster i Företagsparken.
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	Aktiebolaget Fastator (publ)	2,4	0,3	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	-	0,3	Priority utför kommunikationstjänster till intressebolaget 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 25 augusti 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.

### **Belåningsgrad %**

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

## 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 augusti 2023.

## KONTAKT

### **Andreas Eneskjöld, VD**

andreas.eneskjold@foretagsparkenab.se

+46 (0) 70 740 14 24

Företagsparken Norden Holding AB (publ)



# FöretagsParken

---

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm