

# Årsredovisning 2023



FöretagsParken

# Innehåll

|  |    |
|--|----|
| Året i korthet .....                                   | 2  |
| VD har ordet .....                                     | 3  |
| Affärsmodell och organisation .....                    | 4  |
| Fastighetsbeståndet .....                              | 6  |
| Hållbarhetsinformation .....                           | 8  |
| Styrelse och ledning .....                             | 15 |
| Förvaltningsberättelse .....                           | 16 |
| Koncernens resultaträkning .....                       | 20 |
| Koncernens balansräkning .....                         | 21 |
| Rapport över kassaflöden för koncernen .....           | 23 |
| Koncernens förändring över eget kapital .....          | 24 |
| Moderbolagets resultaträkning .....                    | 25 |
| Moderbolagets balansräkning .....                      | 26 |
| Rapport över kassaflöden för moderbolaget .....        | 28 |
| Moderbolagets förändring över eget kapital .....       | 29 |
| Noter .....  | 30 |
| Revisionsberättelse .....                              | 58 |
| Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS ..... | 61 |
| Härledning nyckeltal .....                             | 62 |
| Kontakt .....  | 63 |

## Företagsparkens årsredovisning

Den legala årsredovisningen innehållande förvaltningsberättelse och finansiella rapporter återfinns på sidorna 16-57.

Företagsparken Norden Holding AB (publ), 559075-5145 samt koncern.

# Året i korthet

Företagsparken är en tillväxtorienterad fastighetskoncern som förvärvar, förädlar och förvaltar högavkastande fastigheter och markområden i stadsnära företagsparker. Vi bidrar till en välmående och lokal industri som i sin tur genererar arbetstillfällen och ökar välfärden i hela Sverige.

## Utveckling 2023

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

### Hyresintäkter

**+37%**

472,4 MSEK

### Förvaltningsresultat

**+37%**

123,9 MSEK

### Fastighetsvärde

**5 821**

MSEK

### Fastigheter

**264**

st

## Nyckeltal

|   | 2023      | 2022      |
|---|-----------|-----------|
| Hyresintäkter, TSEK                                 | 472 375   | 345 028   |
| Driftnetto, TSEK                                    | 338 725   | 230 839   |
| Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK  | 287 211   | 194 689   |
| Förvaltningsresultat efter finansiella poster, TSEK | 123 853   | 90 701    |
| Resultat före skatt, TSEK                           | -259 244  | 23 227    |
| Marknadsvärde fastigheterna, TSEK                   | 5 821 710 | 6 365 402 |
| Substansvärde (EPRA NAV), TSEK                      | 2 955 225 | 3 396 049 |
| Belåningsgrad, %                                    | 48,4%     | 46,5%     |
| Soliditet, %  | 46,6%     | 47,3%     |
| Överskottsgrad, %                                   | 71,7%     | 66,9%     |
| Räntetäckningsgrad R12, ggr                         | 1,85      | 2,01      |

# VD har ordet



Trots de utmaningar och osäkerheter som omvärlden har stått inför det senaste året står Företagsparken starkare nu. Bolaget redovisar en ökning i driftnetto om 47 procent och i förvaltningsresultatet efter finansiella poster med 37 procent. Resultatet är ett kvitto på att bolaget har en affärsmodell i tiden med attraktiva fastigheter i väletablerade verksamhetsområden runt om i Sverige.

## Inledningen av 2024

Vi har vid tiden för denna årsredovisnings publicering redan hunnit komma en bit in i det nya året 2024. Företagsparken har under dessa första månader haft en god utveckling i fastighetsportföljen där vi hållit en historiskt hög uthyrningstakt. Det kommer att innebära en positiv utveckling för bolagets intjäning både på kort- och längre sikt. Vi kan också konstatera att styrräntan har nått sin topp, i och med Riksbankens senaste räntebeslut, och marknaden förväntar sig fortsatta räntesänkningar under året. Sänkta räntor och en god leverans i det operativa arbetet kommer innebära förbättringar av Företagsparkens nyckeltal så som exempelvis driftnetto, överskottsgrad och räntetäckningsgrad. Med det lämnar vi årets inledande månader och fokuserar på det gångna året, 2023.

## Stärkt organisation

Företagsparken har under det gångna året inriktat sig på att höja kvaliteten och effektiviteten i den egna organisationen. Under 2023

lämnade Företagsparken en outsourcad företagsmodell med ett fåtal anställda för att övergå till en insourcad företagsmodell med egen förvaltning och ekonomifunktion. Förvaltningen införlivades under hösten och ekonomifunktionen senare under vintermånaderna. Det är glädjande att notera att vi redan kan se kvalitets- och resultatförbättringar – något som till fullo slår igenom först under andra halvåret 2024.

## Renodling av fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljen minskade något under 2023 genom avyttringar av icke-strategiska fastigheter. Företagsparken avyttrade sitt fastighetsbestånd i Finland och fokuserar sedan årsskiftet helhjärtat på den svenska marknaden.

Det är värt att än en gång nämna att merparten av våra hyresavtal är indexerade och våra hyresintäkter till stor del ökar i enlighet med förändringar i konsumentprisindex. För år 2023 var uppräkningsgraden 10,8 procent och för 2024 är motsvarande uppräkningsgrad 6,5 procent. Hyresuppräkningsgraden har delvis kompenserat för bolagets högre finansieringskostnader.

Företagsparken upplevde under 2023 fallande marknadsvärden framför allt drivet av marknadens ökade avkastningskrav. Under året genomförda nyuthyrningar, motsvarande ett totalt årligt hyresvärde om över 40 miljoner kronor, mildrade värdenedgången och en stabilisering kunde skönjas i slutet av året.

## Steg vidare inom hållbarhet

Det känns också viktigt att lyfta utvecklingen i Företagsparkens hållbarhetsarbete. Under 2023 implementerades ett nytt energiuppföljningssystem som ger bolaget förutsättningar att utvärdera varje enskild fastighets energiprestanda. Detta innebär att bolaget samlar värdefull data som i förlängningen kommer att utgöra framtida underlag inför gröna investeringar. Under 2023 tecknade bolaget nya elavtal och samtlig el som Företagsparken köper in kommer numera från förnyelsebara källor. Sedan årsskiftet har Företagsparken även inrättat en ny tjänst med en dedikerad hållbarhetsansvarig för att säkerställa god framdrift i vårt hållbarhetsarbete.

Sammanfattningsvis är Företagsparken i en god position för framtida tillväxt, både genom förvärv och genom att utveckla befintlig portfölj. Vi fortsätter vår resa mot tillväxt i Sveriges stadsnära företagsparker.



**Vi kan redan se kvalitets- och resultatförbättringar av de strategiska insatser som genomförts under året.**

# Affärsmodell och organisation

Företagsparken är en tillväxtorienterad fastighetskoncern som förvärvar, förädlar och förvaltar högavkastande fastigheter och markområden i stadsnära företagsparker.

## Affärsmodell och strategi

Fastigheterna är belägna i starka mikrolägen med närhet till

stadskärnor där det finns god tillgång till stora vägar, järnvägar och hamnar. Dessa områden kännetecknas av stabil befolkningstillväxt och diversifierad affärssektor. Företagsparkens strategi är att fortsätta att renodla fastighetsbeståndet och växa inom bolagets kärnsegment lager och lätt industri i expansiva städer. Företagsparken genomförde under året en renodling av fastighetsbeståndet för att linjera med bolagets strategiska inriktning.

### Vision

Företagsparken är ryggraden i den svenska ekonomin. I framtiden tror vi att det lokala kommer att spela allt större roll i våra liv. Lokal produktion och distribution som säkerställer att vi har tillgång till det vi behöver är därför enormt viktigt.

Vi vill, som ledande fastighetsägare inom det urbana industrisegmentet, stå i centrum för denna utveckling och möjliggöra långsiktig tillväxt för hela vårt samhälle.

### Affärsidé

Företagsparkens affärsidé är att med långsiktighet förvärva, utveckla, förädlar och förvalta högavkastande fastigheter och markområden i stadsnära industri-parker i små- och medelstora städer.

### Mission

Vi finns till för att små- och medelstora företag, verksamma inom allt mellan himmel och jord, ska ha möjlighet att fortsätta bygga svensk välfärd. Varje dag. År ut och år in.



### Södra Hamnen 8:1, Lysekil

Kategori: Lätt Industri

Uthyrningsbar area: 800 Kvm

## Organisation

Under året genomfördes flera organisatoriska förändringar i syfte att stärka förutsättningarna för bolag framåt och för att ytterligare komma närmare kärnaffären och hyresgästerna. Organisationen har expanderat med ett nytt förvaltningskontor i Helsingborg och sju nya medarbetare har under året anslutit sig till bolaget som alla verkar nära hyresgästen.

Företagsparken utsåg i augusti 2023 Erik Hamrin till ny VD för bolaget med tillträde den 1 oktober 2023. Han efterträdde tillförordnade VD Andreas Eneskjöld. Erik Hamrin var från januari 2023

COO i Företagsparken och innehade från den 1 juli 2023 även rollen som vice VD.

Martin Sersé tillträdde i november 2024 som ny CFO för Företagsparken.

Att som medarbetare förstå bolagets strategi och värdeord är en central del i hur Företagsparken kan uppnå sina mål om att verka nära såväl hyresgäst som lokalsamhälle.

## Företagsparkens värdeord

### Leda

Vi leder utvecklingen framåt och strävar ständigt för att vi, våra hyresgäster och de lokala samhällena ska nå nya höjder.

### Utmana

Vi har viljan och förmågan att söka, hitta och pröva nya idéer och lösningar och våga agera otraditionellt.

### Samarbeta

Vi tar ett helhetsansvar och är professionella i vårt uppdrag. Vi är lojala och arbetar för långa och starka samarbeten.



### Emtunga 2:49, Vara

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 17 015 Kvm

# Fastighetsbeståndet

Företagsparkens fastighetsportfölj sträcker sig över hela Sverige, från norr till söder, och utgörs primärt av centralt belägna, högvakastande, fastigheter inom lager och lätt industri i väletablerade verksamhetsområden i expansiva städer. Under året minskade fastighetsportföljen något till följd av avyttringen av icke-strategiska fastigheter som stått inför omfattande utvecklingsarbete eller med geografiska lägen utanför bolagets strategiska inriktning. Ambitionen är att fortsätta renodla beståndet och växa inom kärnsegmenten lager och lättindustrifastigheter i expansiva städer.

## Hyresgäster

Bolaget har en god mix av stabila, långsiktiga hyresgäster, med en genomsnittlig avtalslängd på över fyra år. Företagsbolag, vilket gynnar bolagets affärsidé om att långsiktigt förvärva, utveckla, förädla och förvalta högvakastande fastigheter, anpassade till kunden. Bland de största hyresgästerna återfinns Orkla, tillverkningsföretagen Keyplants och Fergas och Ragnsells.

## Utveckling under året

Under året stärkte Företagsparken samarbetet med MSB genom en tilläggsuthyrning om 2 000 kvm i fastigheten Vålberg 1:430. Bolaget har också förlängt befintligt hyresavtal med Höganäs Verkstad om 7 500 kvm i fastigheten Röret 8.

Flertal nya hyresavtal tecknades i fastigheter belägna i Lomma, Sala och Hammarö. Den sammanlagda lokalarean uppgår till ca 6 000 kvm. De nya hyresgästerna består av Lomma kommun, Rusta AB och Nordic Wellness. De nytecknade hyresavtalens årliga hyresvärde uppgår till totalt 7,8 MSEK.

Efter årets slut har Företagsparken tecknat ett nytt 5-årigt triple-net hyresavtal om 1 460 kvadratmeter, omfattande lager- och kontorsutrymmen, i fastigheten Lomma 31:35 i Lomma kommun.

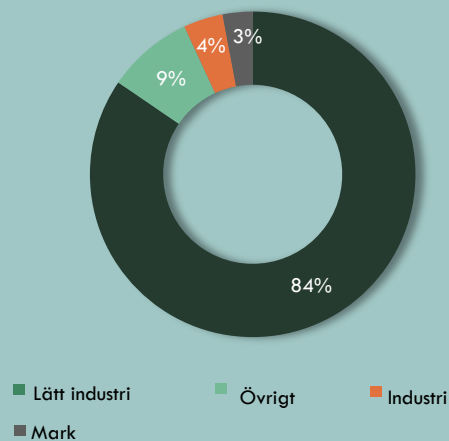
## Grepen 2, Ljungby

Kategori: Lätt Industri

Uthyrningsbar area: 2 596 Kvm



## Fastighetsvärde per kategori



## Fastighetsbeståndets utveckling

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

Företagsparken avyttrade fastigheten Björrod 1:152 i Härryda kommun till fastighetsutvecklaren Panattoni. Fastighetens tomtareal

uppgick till 25 000 kvm och var belägen i Björrods verksamhetsområde i nära anslutning till Landvetter flygplats. Frånträdet skedde under oktober månad.

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

Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet av 264 fastigheter med ett fastighetsvärde om 5 821,2 MSEK och ett hyresvärde om 555 MSEK.

### Tryckaren 6, Ängelholm

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 1 513 Kvm





# Hållbarhetsinformation

Företagsparkens affärsidé är att med långsiktighet förvärva, utveckla, förädla och förvalta högavkastande fastigheter och markområden i stadsnära industriparke. 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 strategiska hållbarhetsområden

Hållbarhet är en viktig hörnsten i Företagsparkens strategi och en integrerad del av bolagets dagliga verksamhet. Genom att kartlägga verksamheten mot FN:s globala mål för hållbar utveckling har Företagsparken identifierat tre huvudområden där bolaget har förutsättningar att bidra till störst positiv påverkan. Bolagets hållbarhetsarbete fokuserar på att delta i samhällsutvecklingen genom att verka för en mer *hållbar logistik*, *minskad miljöpåverkan* samt bidra till en *hållbar ekonomisk tillväxt*.

### Hållbar logistik

Företagsparken är en långsiktig fastighetsägare som genom aktiv förvaltning arbetar nära kommuner, hyresgäster och grannar, vilket gör att vi kan vara lyhörda för behov och förväntningar. Som ledande fastighetsägare inom det urbana industrisegmentet vill Företagsparken stå i centrum för utveckling och möjliggöra långsiktig tillväxt för samhället i stort, samtidigt som vi tar hänsyn till människa och miljö. Genom långsiktiga samarbeten och en diversifierad fastighetsportfölj bidrar Företagsparken till att skapa lösningar för inkluderande lokalsamhällen samt till att bygga infrastrukturer som främjar en hållbar industrialisering.



### Minskad miljöpåverkan

Då Företagsparken strävar efter att vara del av den hållbara utvecklingen tar bolaget följaktligen ansvar för att skapa en hållbar fastighetsportfölj. Fokus återfinns på att identifiera var och hur klimatpåverkan sker i portföljen. Företagsparkens klimatarbete tar sin ansats i effektivt energi- och resursutnyttjande för såväl bolaget som våra hyresgäster. Löpande arbete utförs för att finna hållbara metoder för material- och avfallshantering, energieffektivisering över hela portföljen och minskade växthusgasutsläpp.



### Hållbar ekonomisk tillväxt

Företagsparkens mål är att skapa värde som gynnar ägare, hyresgäster, medarbetare, och i förlängningen samhället i stort. Fastighetsbeståndet karaktäriseras av centrala lägen och en god mix av stabila och långsiktiga hyresgäster bestående av små- och medelstora företag med optimerings- och utvecklingsmöjligheter. Som del av lokala värdenätverk bidrar vi till att skapa välmående lokalinindustrier, vilket i sin tur genererar arbetstillfällen och ökar välfärden i hela Sverige. Genom tillämpning av lokal och effektiv förvaltning samt långsiktiga samarbeten och hyreskontrakt, verkar Företagsparken för en varaktig och hållbar ekonomisk tillväxt.



### Styrning hos Företagsparken

För Företagsparken är det centralt att hållbarhetsarbetet genomsyrar hela organisationen. Styrelsen bär det yttersta ansvaret för Företagsparkens hållbarhetsarbete och är ansvarig för att anta och besluta om bolagets hållbarhetsmål, policys och övergripande hållbarhetsstrategi.

Ledningsgruppen är ansvarig för att säkerställa att mål och policys uppfylls i den dagliga verksamheten samt ansvarar för att delegera ansvaret vidare till övriga delar av organisationen. Företagsparkens dagliga hållbarhetsarbete sker genom hållbarhetsansvarig i Företagsparken. Hållbarhetsansvarig ansvarar för att i samråd med övriga delar av organisationen föreslå utvecklingsmöjligheter i Företagsparkens strategi, hållbarhetsrelaterade policys och övergripande arbete.

Företagsparken har historiskt arbetat och rapporterat utifrån tidigare huvudägares policypaket och hållbarhetsmål. Som en del i arbetet i att bygga upp en solid, fristående organisation kommer Företagsparken under det kommande rapporteringsåret att ta fram ett eget policypaket innehållande styrning, mål och hållbarhetsambitioner.

## 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 har en ambition om att minska sina utsläpp och förbättra energieffektiviteten över hela portföljen.

### Energiförbrukning inom koncernen

En stor del av Företagsparkens miljöpåverkan kommer från fastighetsernas energiförbrukning. Arbetet för att minska vår miljöpåverkan handlar både om att ställa om portföljen till förnybar energi såväl som att minska den faktiska förbrukningen genom energieffektivisering. 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 den energi som går till fastighetsenergi, det vill säga energi som går till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel. Hyresgästens energiförbrukning är således exkluderad från rapporteringen. Har en fastighet förvärvat eller avyttrats under året inkluderas förbrukning från förvärvsdatum alternativt avyttringsdatum. 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 förbrukad energi. Därför har en schablonberäkning gjorts i dessa fastigheter. Schablonerna är framtagna i samråd med externa konsulter där branschdata och förbrukning i övriga beståndet övervägts vid framtagandet. Företagsparken planerar under kommande rapporteringsperioder att arbeta för att få insyn om även den schablonberäknade energiförbrukningen, bland annat genom att införa gröna hyresavtal och öka samarbetet med våra hyresgäster. För mer information om insamlingsmetod för respektive energikälla, se tabell på sida 10.

### *Företagsparkens prioriteringar*

Företagsparkens energiförbrukning uppgår under året till 42 070 MWh (42 168). Under året har Företagsparken vidtagit flera åtgärder för att förbättra energieffektiviteten och renovera byggnader i syfte att uppnå en förbättrad energiprestanda. Under 2023 fasade företaget ut 6 olje- och gaspannor i portföljen genom att konvertera dessa till mer hållbara alternativ som fjärrvärme. Vidare har Företagsparken genomfört underhållsåtgärder såsom installation av LED-belysning och uppgradering av ventilationssystem.

I syfte att öka andelen förnybar energi i bolaget, har solceller installerats på en av Företagsparkens största fastigheter. Vidare har bolaget säkerställt att den större delen av elförsörjningen där Företagsparken står för elavtalet kommer från 100 % vattenkraft genom att teckna avtal med Fortum Energi. Ett antal fastigheter är per sista balansdag fortfarande bundna till befintliga avtal. I dessa fastigheter pågår en gradvis övergång till Fortum Energi för att säkerställa fullständig förnybar elförsörjning. Eftersom Företagsparken i stor utsträckning använder sig av triple-net-avtal står dock även hyresgästerna för en del av fastighetselen. För att uppmuntra hyresgästerna

att använda förnybara energikällor planerar Företagsparken under kommande rapporteringsperioder införa ökat samarbete med hyresgästerna genom att exempelvis införa gröna hyresbilagor.

Företagsparken har under året arbetat aktivt för att förbättra sin rapportering av energiförbrukning genom att implementera ett energiuppföljningssystem som månadsvis följs upp av den tekniska förvaltningen med ledning av teknisk chef. Implementeringen innebär att vi kan säkerställa en mer rättvisande och tillförlitlig redovisning. Energiuppföljningssystemet kommer även underlätta att framgent systematiskt kunna följa upp effekterna av energieffektiviseringsåtgärder samt i syfte kunna identifiera prioritetsfastigheter för framtida renoveringar och underhåll.

Vid årets implementering av energiuppföljningssystem uppdagades det att Företagsparken föregående år bland annat även inkluderat en stor del verksamhetsel under fastighetsel, vilket vi korrigerat till årets rapportering. Detta resulterar dock i en bristande jämförbarhet mellan år 2023 och 2022.

## Energiförbrukning inom koncernen

|  | Total förbrukning, MWh |               | Andel återvunnen energi, % |           | Andel förnybar energi, % |           | Andel icke-förnybar energi, % |            |
|--|------------------------|---------------|----------------------------|-----------|--------------------------|-----------|-------------------------------|------------|
|  | 2023                   | 2022          | 2023                       | 2022      | 2023                     | 2022      | 2023                          | 2022       |
| <b>Drivmedel</b>                               | <b>45</b>              | <b>5</b>      | -                          | -         | -                        | -         | <b>100</b>                    | <b>100</b> |
| <b>Eldningsolja</b>                            | <b>1 253</b>           | <b>1 570</b>  | -                          | -         | -                        | -         | <b>100</b>                    | <b>100</b> |
| Varav Företagsparkens avtal                    | 1 253                  | 1 570         | -                          | -         | -                        | -         | 100                           | 100        |
| Varav hyresgästens avtal                       | -                      | -             | -                          | -         | -                        | -         | -                             | -          |
| <b>Fastighetsel</b>                            | <b>13 363</b>          | <b>18 376</b> | -                          | -         | <b>48</b>                | <b>48</b> | <b>52</b>                     | <b>52</b>  |
| Varav Företagsparkens avtal                    | 7 605                  | 12 557        | -                          | -         | 75                       | 64        | 25                            | 36         |
| Varav hyresgästens avtal                       | 5 759                  | 5 819         | -                          | -         | 14                       | 16        | 86                            | 84         |
| <b>Fjärrvärme</b>                              | <b>27 088</b>          | <b>22 217</b> | <b>51</b>                  | <b>43</b> | <b>45</b>                | <b>56</b> | <b>4</b>                      | <b>1</b>   |
| Varav Företagsparkens avtal                    | 18 684                 | 16 425        | 54                         | 50        | 45                       | 49        | 2                             | 1          |
| Varav hyresgästens avtal                       | 8 403                  | 5 792         | 45                         | 22        | 47                       | 77        | 8                             | 1          |
| <b>Gas</b>                                     | <b>321</b>             | -             | -                          | -         | <b>37</b>                | -         | <b>63</b>                     | -          |
| Varav Företagsparkens avtal                    | 321                    | -             | -                          | -         | 37                       | -         | 63                            | -          |
| Varav hyresgästens avtal                       | -                      | -             | -                          | -         | -                        | -         | -                             | -          |
| <b>Total energiförbrukning MWh<sup>1</sup></b> | <b>42 070</b>          | <b>42 168</b> | <b>33</b>                  | <b>23</b> | <b>45</b>                | <b>50</b> | <b>22</b>                     | <b>27</b>  |
| Varav Företagsparkens avtal                    | 27 908                 | 30 557        | 36                         | 27        | 51                       | 52        | 13                            | 21         |
| Varav hyresgästens avtal                       | 14 162                 | 11 611        | 27                         | 11        | 33                       | 46        | 40                            | 43         |

| Energikälla         | Insamlingsmetod  | Källa  |
|---------------------|--|--|
| <b>Drivmedel</b>    | Carfleet. Viss förbrukning hämtad från drivmedelskort redovisat i liter.   | Bensin: 100 % icke-förnybar.   |
| <b>Eldningsolja</b> | Påfylld eldningsolja (EO1) under året, förbrukning hämtas från energiuppföljningssystem.   | 100 % icke-förnybar.   |
| <b>Fastighetsel</b> | Företagsparkens förbrukning hämtas från energiuppföljningssystem. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 15 kWh/LOA använts. I posten ingår även el som går till uppvärmning. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 40 kWh/LOA använts för elburen uppvärmning. | Ursprungsmärkt förnybar el:<br>100 % förnybar vattenkraft.<br><br>El där företagsparken ej gjort ett aktivt val om förnybar energi samt schablonberäknad el: Nordisk residualmix 2022, Energimarknadsinspektionen. |
| <b>Fjärrvärme</b>   | Företagsparkens förbrukning hämtas från energiuppföljningssystem. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 90 kWh/LOA använts.   | Fjärrvärmens fördelning: fjärrvärmens lokala miljövärden 2022, Energiföretagen.  |
| <b>Gas</b>          | Företagsparkens förbrukning hämtas från energiuppföljningssystem.  | Gasens fördelning: information hämtad från respektive leverantör.  |

## Koldioxidutsläpp inom koncernen

Senast 2045 ska Sverige ha noll nettoutsläpp av växthusgaser. Fastighetsbranschen står för en signifikant del av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser, och har därmed ett betydande ansvar att bidra till att nationella klimatmål uppnås. För att nå detta ambitiösa mål måste fastighetsbranschen vidta omfattande åtgärder. Detta innebär en övergång från fossila bränslen till förnybara energikällor, ökad satsning på energieffektivisering, hållbara materialval och smart teknik i byggnader. Företagsparken rapporterar idag 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 fastighetsbolags totala påverkan sker.

### Avgränsning

Företagsparken rapporterar sina växthusgasutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol. 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 och köldmedialäckage från våra fastigheter. I Scope 2 redovisas indirekta växthusgasutsläpp från inköpt fastighetsel, fjärrvärme och gas. Företagsparken har under 2023 uppdaterat metod för redovisning av elektricitet enligt marknadsbaserad- och platsbaserad metod. Detta innebär även att 2022 års siffror uppdaterats för jämförbarhet mellan åren. Köldmedialäckage och gas rapporteras från första gången 2023. För information om emissionsfaktorer, se tabell på sida 12.

## Företagsparkens prioriteringar

Företagsparkens prioritering under året har varit att utveckla datainsamlingsprocessen genom att implementera energiuppföljningssystem för att systematiskt säkerställa kvaliteten på inrapporterade växthusgasutsläpp. Framtida prioritering för Företagsparken handlar om att anta ett långsiktigt, ambitiöst hållbarhetsmål om minskade växthusgasutsläpp samt att rapportera på Scope 3. Företagsparken har under året identifierat väsentliga Scope 3 aktiviteter och metoder för datainsamling, men fullständig rapportering finns dock ännu inte på plats.

Företagsparkens totala växthusgasutsläpp i Scope 1 och 2 (marknadsbaserad) uppgår under året till 5 012 ton CO<sub>2</sub>e (5 198). Företagsparken minskar sina utsläpp i Scope 1, som under året uppgår till 346 ton CO<sub>2</sub>e (369). Denna positiva minskning kan till stor del förklaras av en reducerad användning av eldningsolja. Denna minskning är direkt kopplad till företagets strategi att avyttra eller omvandla fastigheter som är beroende av eldningsolja, vilket resulterat i en minskad totalförbrukning av eldningsolja under året. Vidare har inga köldmedialäckage rapporterats in under året.

Företagsparken redovisar även minskade utsläpp i Scope 2, som under året uppgår till 4 666 ton CO<sub>2</sub>e (4 829). Minskningen är hänförlig till minskade växthusgasutsläpp från fastighetsel där Företagsparken står på avtalet. Minskningen beror på en kombination av minskning av total redovisad elförbrukning samt att en ökad mängd förnybar el köpts in under året. Företagsparken ökar däremot utsläpp från Fastighetsel från hyresgästens avtal. Denna ökning är primärt hänförlig till höjd emissionsfaktor för el, då all el i denna kategori är schablonberäknad. Även växthusgaser från fjärrvärme ökar under året, vilket dels är hänförlig till ökning av mängden förbrukad fjärrvärme, och till viss del på grund av något höjda emissionsfaktorer på flera av de nät där Företagsparken köper in fjärrvärme.

## Växthusgasutsläpp inom koncernen

### Direkta växthusgasutsläpp, Scope 1

|   | 2023       | 2022       |
|---|------------|------------|
| Drivmedel leasingbilar                    | 11         | 1          |
| Eldningsolja                              | 336        | 368        |
| Köldmedieläckage                          | -          | N/R        |
| <b>Total ton CO<sub>2</sub>e, Scope 1</b> | <b>346</b> | <b>369</b> |

### Indirekta växthusgasutsläpp, Scope 2

|  | 2023         | 2022               |
|--|--------------|--------------------|
| Fastighetsel Företagsparkens avtal (marknadsbaserad)             | 788          | 2 061 <sup>1</sup> |
| <i>Fastighetsel Företagsparkens avtal (platsbaserad)</i>         | 529          | 683 <sup>1</sup>   |
| Fastighetsel hyresgästens avtal (marknadsbaserad)                | 2 693        | 2 090 <sup>1</sup> |
| <i>Fastighetsel hyresgästens avtal (platsbaserad)</i>            | 401          | 443 <sup>1</sup>   |
| Fjärrvärme   | 1 121        | 679                |
| Gas  | 64           | N/R                |
| <b>Total ton CO<sub>2</sub>e, Scope 2, marknadsbaserad</b>       | <b>4 666</b> | <b>4 829</b>       |
| <i>Total ton CO<sub>2</sub>e, Scope 2, platsbaserad</i>          | 2 115        | 1 804              |
| <b>Total ton CO<sub>2</sub>e, Scope 1 och 2, marknadsbaserad</b> | <b>5 012</b> | <b>5 198</b>       |
| <i>Total ton CO<sub>2</sub>e, Scope 1 och 2, platsbaserad</i>    | 2 461        | 2 173              |

1) Företagsparken har uppdaterat metod vid beräkning av växthusgaser av elektricitet enligt marknadsbaserad och platsbaserad metod i enlighet med GHG-protokollet. Av denna anledning har 2022 års växthusgasutsläpp från fastighetsel beräknats om 2023.

### Växthusgasintensitet<sup>1</sup>

|  | 2023 | 2022 |
|--|------|------|
| KgCO <sub>2</sub> e/lokalarea, marknadsbaserad | 7,18 | 7,64 |
| KgCO <sub>2</sub> e/lokalarea, platsbaserad    | 3,53 | 3,19 |

1) I beräkningen ingår Företagsparkens redovisade växthusgasutsläpp i Scope 1 och Scope 2.

## Omvandlingsfaktorer

| Scope   | Energikälla                        | Emissionsfaktor   | Källa   |
|---------|------------------------------------|---|---|
| Scope 1 | Drivmedel                          | Bensin E10: 2,12 kgCO <sub>2</sub> e/l<br>Elbil: 0 kgCO <sub>2</sub> e/km                             | Energimyndigheten drivmedel 2022  |
| Scope 1 | EO1 eldningsolja                   | 268 gCO <sub>2</sub> e/kWh  | Energiföretagen 2022  |
| Scope 1 | Köldmedialäckage                   | Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighet enligt lag om obligatorisk köldmedia-rapport. |   |
| Scope 2 | Fastighetsel, marknadsbaserad      | Ursprungsmärkt förnybar el:<br>0 gCO <sub>2</sub> e/kWh   | Energimarknadsinspektionen 2022   |
| Scope 2 | Fastighetsel, platsbaserad         | Nordisk residualmix 2022:<br>467,62 gCO <sub>2</sub> e/kWh<br>69,6 gCO <sub>2</sub> e/kWh             | Svenska miljöinstitutet, emissionsfaktorer för nordisk elmix med hänsyn till import och export 2021 |
| Scope 2 | Fjärrvärme (ej graddagskorrigerad) | Fjärrvärmens lokala miljövärden   | Energiföretagen Sverige 2022  |
| Scope 2 | Gas                                | 200 gCO <sub>2</sub> e/kWh  | Energiföretagen 2022  |

## Företagsparkens sociala hållbarhetsansvar

I vår strävan efter socialt hållbarhetsansvar fokuserar Företagsparken på att skapa trygga och inkluderande miljöer för alla som berörs av vår verksamhet, från medarbetare till hyresgäster och leverantörer. Genom samarbeten med lokala leverantörer som delar våra värderingar, arbetar vi för att även våra partners ska bidra till en mer hållbar framtid.

### Arbetsmiljö och jämställdhet

För att Företagsparken ska kunna attrahera och behålla talangfulla medarbetare som delar bolagets värderingar är det sociala hållbarhetsarbetet en nyckelfaktor. Detta innefattar att bygga upp en hälsosam och jämställd arbetsplats som präglas av innovation, gemenskap och möjlighet till kompetensutveckling.

### Avgränsning och rapporteringsprincip

Rapporteringen inkluderar medarbetare som är direkt anställda av Företagsparken och redovisas i heltidsekvivalenter, förutom styrelse som redovisas enligt antal per sista balansdag. Den data som presenteras är hämtad från bolagets lönesystem.

### Totalt antal medarbetare<sup>1)</sup>

| Anställningsform                | 2023     |          | 2022     |          |
|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|
|                                 | Kvinnor  | Män      | Kvinnor  | Män      |
| Tillsvidareanställd             | 1        | 5        | -        | 1        |
| Visstidsanställd                | -        | -        | -        | 1        |
| <b>Totalt antal medarbetare</b> | <b>1</b> | <b>5</b> | <b>-</b> | <b>2</b> |

| Anställningsform                | 2023     |          | 2022     |          |
|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|
|                                 | Kvinnor  | Män      | Kvinnor  | Män      |
| Heltidsanställda                | 1        | 5        | -        | 2        |
| Deltidsanställda                | -        | -        | -        | -        |
| <b>Totalt antal medarbetare</b> | <b>1</b> | <b>5</b> | <b>-</b> | <b>2</b> |

1) Totalt antal medarbetare redovisat i heltidsekvivalenter. Antal medarbetare per sista balansdag uppgår till 14 personer (3).

### Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön (%)

| Styrelse                       | 2023     |            | 2022      |           |
|--------------------------------|----------|------------|-----------|-----------|
|                                | Kvinnor  | Män        | Kvinnor   | Män       |
| Ålder, %                       |          |            |           |           |
| <30                            | -        | -          | -         | -         |
| 30–50                          | -        | 75         | -         | 43        |
| > 50                           | -        | 25         | 14        | 43        |
| <b>Total andel medarbetare</b> | <b>-</b> | <b>100</b> | <b>14</b> | <b>86</b> |

| Ledningsgrupp                  | 2023     |            | 2022     |            |
|--------------------------------|----------|------------|----------|------------|
|                                | Kvinnor  | Män        | Kvinnor  | Män        |
| Ålder, %                       |          |            |          |            |
| <30                            | -        | -          | -        | -          |
| 30–50                          | -        | 75         | -        | 100        |
| > 50                           | -        | 25         | -        | -          |
| <b>Total andel medarbetare</b> | <b>-</b> | <b>100</b> | <b>-</b> | <b>100</b> |

| Övriga medarbetare             | 2023     |           | 2022     |            |
|--------------------------------|----------|-----------|----------|------------|
|                                | Kvinnor  | Män       | Kvinnor  | Män        |
| Ålder, %                       |          |           |          |            |
| <30                            | -        | 27        | -        | -          |
| 30–50                          | 3        | 61        | -        | 100        |
| > 50                           | 5        | 4         | -        | -          |
| <b>Total andel medarbetare</b> | <b>8</b> | <b>92</b> | <b>-</b> | <b>100</b> |

## Utbildning och utveckling

Utbildning och utveckling är avgörande för en organisations framgång då det bidrar till att ständigt förbättra medarbetarnas kompetenser och anpassningsförmåga. Genom kontinuerligt lärande och professionell utveckling kan Företagsparken hålla jämna steg med branschutvecklingar och teknologiska framsteg. Dessutom stärker dessa initiativ medarbetarengagemanget och motivationen, vilket leder till ökad produktivitet och innovationsförmåga.

### *Avgränsning och rapporteringsprincip*

Rapporteringen omfattar samtliga medarbetare som är anställda i bolaget, redovisat i heltidsekvivalenter. Rapporteringen över genomförda utbildningar är hämtad från Företagsparken leverantörsreskontrasystem.

## Utbildningstimmar per medarbetare

| Medarbetarkategori                              | 2023    |     | 2022    |     |
|---|---------|-----|---------|-----|
|   | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män |
| Ledningsgrupp                                   | -       | 8   | -       | 8   |
| Övriga medarbetare                              | -       | 6   | -       | 8   |
| <b>Utbildningstimmar per medarbetare, snitt</b> | -       | 5   | -       | 8   |

## Uppförandekod för leverantörer

En stor del av Företagsparkens både miljömässiga och sociala påverkan ligger utanför organisationens direkta gränser, nämligen hos de leverantörer som Företagsparken samarbetar med. Genom att öka samarbetet med våra väsentliga leverantörer ser vi en möjlighet att gemensamt utveckla branschen som helhet till att bli mer hållbar.

### *Företagsparkens prioriteringar*

Som anställd på Företagsparken har varje medarbetare rätt till relevant kompetensutveckling som medarbetaren har behov av. Medarbetarens mål, ambitioner och kompetensutvecklingsbehov diskuteras i samråd med den anställdes närmsta chef. Under året har Företagsparken erbjudit utbildningar till sina anställda inom bland annat fastighetstransaktioner och hållbarhet. Företagsparken planerar att under kommande rapporteringsperiod utöver att fortsätta erbjuda sina medarbetare extern relevant utbildning även implementera och arrangera interna utbildningar där den kunskap som redan finns internt sprids till flera delar av organisationen.

### *Avgränsning och rapporteringsprincip*

Rapporteringen omfattar i första hand de leverantörer som Företagsparken tecknar avtal med. Underleverantörer som leverantören i sin tur samarbetar med är mer utmanande för oss att kontrollera.

### *Företagsparkens prioriteringar*

Vid slutet av 2022 antog Företagsparkens styrelse en uppförandekod för leverantörer som täcker leverantörens hantering av miljö, arbetsmiljö, sociala villkor samt efterlevnad av lagar och förordningar. Till uppförandekoden finns även en tillhörande självuppskattningsenkät som leverantören årligen åtar sig att fylla i. Under 2023 har 16 av Företagsparkens väsentliga leverantörer (-) skrivit under uppförandekoden.

# Styrelse och ledning

## Styrelse



### Leif Östling

Styrelseordförande  
Tidigare VD för Scania, styrelseordförande för Svenskt Näringsliv samt rådgivare till Morgan Stanley.



### Niklas Borg

Styrelseledamot  
Grundare av Green Group, tidigare erfarenhet som kommersiell fastighetsmäklare på New Property.



### Pierre Ladow

Styrelseledamot  
Ägare CAL Investments, tidigare erfarenhet som aktieägare och styrelsemedlem i Offentliga Hus.



### Björn Rosengren

Styrelseledamot  
Tidigare verksam som näringslivsminister, landshövding samt chef för TCO.



### Knut Pousette

Styrelseledamot  
Tidigare erfarenhet som VD för Kvalitena, styrelseordförande för Stendörren och D. Carnegie, samt grundare av Campus Manilla och Ebba Braheskolan.



### Tom Eriksson

Styrelseledamot  
Nuvarande uppdrag som Chief Investment Officer på Calibrium AG. 30 års erfarenhet inom finansmarknaden och investeringar.



### Robin Ladow

Styrelseledamot  
Grundare av MARL Capital, investerare och aktieägare i Företagsparken.

## Ledning



### Erik Hamrin

VD  
Tidigare chef för affärsutveckling på Genova Property Group och VD för fastighetsbolaget Holocen samt är medgrundare av fastighetsbolaget Stadsnyckeln.



### Sanel Hasic

Fastighetschef  
Tidigare erfarenhet som marknadsområdeschef på Fabège för Arenastaden och arbetat som regionchef på Hembra.



### Martin Sersé

Tf CFO  
Tidigare erfarenhet som CFO på Amasten Fastigheter, tf CFO SBF Bostad AB och SBF Fonder samt VD för CBRE Global Investor Nordics.



# Förvaltningsberättelse

## Finansiell information

### Intäkter

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter och vidarefakturerade kostnader till hyresgäster, uppgår till 481,3 MSEK (345,4). De ökade hyresintäkterna beror delvis på ett utökat fastighetsbestånd samt indexreglering utav hyresavtalen. Drifnettot uppgår till 338,7 MSEK (230,8) och förvaltningsresultatet exklusive finansiella poster till 287,2 MSEK (194,7). Överskottsgraden uppgår till 71,7% (66,9).

### Finansiella poster

Finansiella poster består utav finansiella intäkter i form av ränteintäkter om 12,7 MSEK (0,16) samt finansiella kostnader i form av räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut om -120,1 MSEK (-67,9) och ränta på obligationsfinansiering om -47,0 MSEK (-28,6). Övriga finansiella kostnader uppgår till -8,3 MSEK (-7,0).

### Värdeförändringar och resultat

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgår till - MSEK (22,7). Periodens resultat uppgår till -271,2 MSEK (17,2). Det lägre resultatet beror primärt på orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter, som uppgår till -279,0 MSEK (-94,3).

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2023 till ett värde om 5 821,7 MSEK (6 365,4). Samtliga fastigheter har under året värderats externt. Det minskade fastighetsvärdet beror dels på genomförda avyttringar. Koncernen har under rapporteringsperioden avyttrat förvaltningsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om -367,4 MSEK (-80,2). Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter har vidare likt periodens resultat påverkats negativt av orealiserade värdeförändringar. Inga fastigheter har förvärvat under räkenskapsåret.

### Eget kapital

Eget kapital uppgår till 2 869,4 MSEK (3 250,8) och substansvärdet med återläggning av värdeförändringar på räntederivat samt uppskjuten skatteskuld, uppgår till 2 955,2 MSEK (3 396,1). Substansvärdets förändring beror på årets resultat, den genomförda utdelningen om -96,5 MSEK (-) samt återköp av utestående teckningsoptionsprogram om -9,2 MSEK (-5,1).

### Moderbolaget

Intäkterna uppgår till 4,7 MSEK (0,0) och består av vidarefakturerade kostnader till dotterbolag och koncerngemensamma kostnader. Årets resultat har påverkats negativt utav nedskrivningar i dotterbolag om -171,3 MSEK (-34,3). Moderbolagets ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 179,3 MSEK (120,6) och räntekostnader och likande poster till -96,2 MSEK (-58,2). Moderbolaget redovisar bokslutsdispositioner om 21,3 MSEK (-49,3). Moderbolagets resultat uppgår till -86,0 MSEK (-34,9).

## Flerårsöversikt

| TSEK  | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Hysesintäkter, TSEK                                     | 472 375    | 345 028    | 122 112    | 44 112     | 28         |
| Driftnetto, TSEK  | 338 725    | 230 839    | 68 205     | 18 258     | 11         |
| Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster, TSEK | 287 211    | 194 689    | 47 226     | 10 716     | 10         |
| Förvaltningsresultat efter finansiella poster, TSEK     | 123 853    | 90 701     | -11 336    | -1 592     | 1          |
| Resultat före skatt, TSEK                               | -259 244   | 23 227     | 375 538    | 23 473     | 34         |
| Marknadsvärde fastigheterna, TSEK                       | 5 821 710  | 6 365 402  | 4 009 451  | 782 165    | 430        |
| Substansvärde (EPRA NAV), TSEK                          | 2 955 225  | 3 396 049  | 2 414 688  | 515 567    | 145        |
| Belåningsgrad, %  | 48,4%      | 46,5%      | 38,5%      | 34,6%      | 32,1%      |
| Soliditet, %  | 46,6%      | 47,3%      | 54,5%      | 54,5%      | 29,2%      |
| Överskottsgrad, %                                       | 71,7%      | 66,9%      | 55,9%      | 55,9%      | 38,6%      |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                 | 1,85       | 2,01       | 0,82       | 0,87       | 1,17       |

## Intjäningsförmåga

|                                  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Hysesintäkter, MSEK              | 486        | 471        |
| Driftskostnader, MSEK            | -111       | -106       |
| <b>Driftnetto, MSEK</b>          | <b>375</b> | <b>365</b> |
| <b>Avkastning, %<sup>1</sup></b> | <b>7,0</b> | <b>6,3</b> |

1) Avser avkastning, beräknat på driftnetto i intjäningsförmåga på förvaltningsfastigheter med avdrag för utvecklingsfastigheter om 623 MSEK (684).

## Framtida utveckling

Fokus de kommande åren ligger på att utveckla Företagsparkens befintliga bestånd genom värdehöjande, energieffektiviserande och hyresgästanpassande åtgärder.

Vidare kommer Företagsparken att fortsätta arbetet med att avyttra icke-strategiska fastigheter i beståndet i syfte att minska belåningsgraden, frigöra kapital samt förvärva högavkastande förvaltningsfastigheter. Detta i syfte att optimera och renodla fastighetsportföljen i linje med Företagsparkens övergripande mål och affärsidé.

## Väsentliga händelser under året

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 2022 föreslog styrelsen en utdelning om 1,08 SEK per aktie. Utdelning genomfördes i maj.

Under juni månad genomfördes ett flertal mindre avyttringar för ett underliggande fastighetsvärde om totalt 59 MSEK. Fastigheterna var 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 som var belägen i Gärtuna i Södertälje kommun omfattade 27 000 kvm lokalyta och 68 850 kvm mark. Befintliga byggnader var skraddarsyddas för storskalig laboratorieverksamhet och lokalerna har till största del, den senaste 10-årsperioden, varit tomställda. För Företagsparken resulterade avyttringen i en förväntad ökad löpande intjänning om 2,5 MSEK

per år, den totala ytmässiga vakansen minskade med drygt 20% och kassalikviditeten ökade med 132 MSEK.

Företagsparken avyttrade fastigheten Björrod 1:152 i Härryda kommun till fastighetsutvecklaren Panattoni. Fastighetens tomtareal uppgick till 25 000 kvm och var belägen i Björrods verksamhetsområde i nära anslutning till Landvetter flygplats. Frånträdet skedde under oktober månad.

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

Företagsparken stärkte samarbetet med MSB genom en tilläggsuthyrning om 2 000 kvm i fastigheten Vålberg 1:430. Bolaget har också förlängt befintligt hyresavtal med Höganäs Verkstad om 7 500 kvm i fastigheten Röret 8.

Flertal nya hyresavtal tecknades i fastigheter belägna i Lomma, Sala och Hammarö. Den sammanlagda lokalarean uppgår till ca 6 000 kvm. De nya hyresgästerna består av Lomma kommun, Rusta AB och Nordic Wellness. De nytecknade hyresavtalens årliga hyresvärde uppgår till totalt 7,8 MSEK.

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

Totalt har Företagsparken återköpt 57,5 MSEK av sina utestående seniora icke säkerställda obligationer med förfall i maj 2025. Totalt utestående nominellt belopp är 500 MSEK. Återköpen har skett löpande över marknaden under huvudsakligen det andra och tredje kvartalet 2023. Baserat på dagens räntenivå bidrar återköpen med en sänkt årlig räntekostnad om cirka 5,7 MSEK.

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

## Väsentliga händelser efter årets slut

Företagsparken har tecknat ett nytt 5-årigt triple-net hyresavtal om 1 460 kvadratmeter, omfattande lager- och kontorsutrymmen, i fastigheten Lomma 31:35 i Lomma kommun.

Efter årets slut har Företagsparken förvärvat återstående del av det innehav utan bestämmande inflytande som fanns inom koncernen per 31 december 2023. Förvärvet skedde till substansvärde och avsåg minoritetsinnehavet i dotterbolagen Abamco Norefast Holding AB, 559369-4442 samt Abamco Fastigheter Umeå AB, 559316-1358.

Den 16 februari meddelar Aktiebolag Fastator (publ), org nr. 556678-6645, som äger 25,04% av röster och kapital i Företagsparken att man inte uppfyller vissa finansiella kovenanter i samband med publicering av bokslutskommunikén för 2023. Fastator meddelar att den finansiella soliditetskovenanten för moderbolaget (uttryckt som ration mellan totalt eget kapital och totala tillgångar) per 31 december 2023 förväntas uppgå till cirka 33 procent. Den 26 februari 2024 publicerar Fastator bokslutskommunikén och den konsoliderade soliditeten uppgick till 24,4%. Företagsparken har upptagit säkerställda lån om cirka 964,9 MSEK där Fastator har borgensåtaganden. Borgensåtagandet innebär att Fastators konsoliderade soliditet inte får understiga 30%. En uppsägningsgrund avseende säkerställda lån om cirka 1 744,5 MSEK inträffade i samband med att denna information kom marknaden och Företagsparken till kännedom. Beloppet 1 744,5 MSEK inkluderar samtliga finansiella skulder där borgenärer har rätt att omedelbart säga upp låneavtal i samband med att uppsägningsgrunden inträffat (s.k. "cross-default").

Företagsparkens styrelse och företagsledning inledde i samband med denna information förhandling med berörda långgivare om en långsiktig lösning till den inträffade uppsägningsgrunden. Inga åtgärder har vidtagits mot bolaget fram till undertecknande av denna årsredovisning.

Den 22 maj 2024 initierades ett skriftligt förfarande under det utestående obligationslånet 2022/2025 med ISIN SE001713244 med anledning av ett anteciperat brott mot den finansiella kovenanten räntetäckningsgrad under Obligationsvillkoren per testdagen den 31 mars 2024. I det skriftliga förfarandet efterfrågar bolaget obligationsinnehavarnas godkännande att efterge kravet att uppfylla

den finansiella kovenanten räntetäckningsgrad för perioden till och med den 31 mars 2024 samt att ändra Obligationsvillkoren på så sätt att räntetäckningsgraden ändras från 1,75:1,00 till 1,50:1,00.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende fortsatt drift

Per den 31 december 2023 har koncernen inklusive lån som klassificerat som kortfristiga på grund av den uppsägningsgrund som inträffat efter balansdagen, kortfristiga lån om 2 231,0 MSEK (337,5). Koncernens likvida medel uppgår till 169,4 MSEK (286,6). Styrelse och företagsledning gör sålides bedömningen att det föreligger en förhöjd risk och väsentlig osäkerhetsfaktor avseende fortsatt drift kopplat till refinansieringen av lån samt likviditeten i bolaget och koncernen. Av skulder som förfaller till betalning inom 12 månader bedöms majoriteten sannolikt kunna refinansieras eller förlängas. Vidare konstateras att tillgångarna i koncernen i form av förvaltningsfastigheter om 5 821,7 MSEK (6 365,4) överstiger nettoskulder om 2 818,0 MSEK (2 965,1), varvid tillräckliga tillgångar finns för att täcka nettoskulden. Detta gäller även vid realisering av panterna kopplade till de pantförskrivna fastigheterna under säkerställda lån om cirka 1 744,5 MSEK.

Styrelse och ledning utesluter inte att koncernen kommer genomföra extra amorteringar i kombination med avyttringar under 2024 i syfte att minska belåningsgraden och säkerställa en god likvidnivå. Bedömningen görs att årsredovisningen upprättas med antagande om fortsatt drift då tillgångarna överstiger nettoskulden samt att koncernen har positiva kassaflöden från den löpande verksamhet om cirka 83,2 MSEK (23,2).

### Övriga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk föreligger 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 6,44 % (4,87) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 28,62 % (47,77) säkrat genom räntederivat. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna.

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.

## Resultatdisposition

### Vinstdisposition moderbolaget

Kronor

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Balanserade vinstmedel | -21 734 354          |
| Överkursfond           | 2 745 134 176        |
| Årets resultat         | -86 012 318          |
| <b>Summa</b>           | <b>2 637 387 504</b> |

### Styrelsen och verkställande direktören föreslår

|  |                      |
|--|----------------------|
| Till aktieägarna utdelas 0,00 kr per aktie | -                    |
| I ny räkning balanseras                    | 2 637 387 504        |
| <b>Summa</b>                               | <b>2 637 387 504</b> |

# Koncernens resultaträkning

| TSEK   | Not      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|----------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter  |          | 472 375                  | 345 028                  |
| Övriga rörelseintäkter                                   |          | 8 895                    | 341                      |
| <b>Summa intäkter</b>                                    | <b>3</b> | <b>481 270</b>           | <b>345 369</b>           |
| Driftskostnader  |          | -96 846                  | -85 062                  |
| Reparation och underhåll                                 |          | -17 226                  | -10 271                  |
| Fastighetskatt   |          | -12 122                  | -9 992                   |
| Fastighetsadministration                                 |          | -16 351                  | -9 205                   |
| <b>Driftnetto</b>  |          | <b>338 725</b>           | <b>230 839</b>           |
| Central administration                                   | 4,5,6    | -51 513                  | -36 150                  |
| <b>Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster</b> |          | <b>287 211</b>           | <b>194 689</b>           |
| Finansiella intäkter                                     | 6        | 12 652                   | 22 845                   |
| Räntekostnader   | 7        | -167 813                 | -97 150                  |
| Övriga finansiella kostnader                             | 7        | -8 198                   | -6 998                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                          |          | <b>-163 358</b>          | <b>-81 303</b>           |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                   |          | <b>123 853</b>           | <b>113 387</b>           |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter               | 9        | -279 012                 | -94 291                  |
| Realiserade värdeförändringar                            |          | -69 795                  | 4 132                    |
| Resultat från intressebolag                              |          | -117                     | -                        |
| Värdeförändringar på räntederivat                        |          | -34 173                  | -                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                               |          | <b>-259 244</b>          | <b>23 227</b>            |
| Inkomstskatt   | 8        | -11 914                  | -6 025                   |
| <b>Periodens resultat</b>                                |          | <b>-271 158</b>          | <b>17 202</b>            |

# Koncernens rapport över totalresultat

| TSEK                                    | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Periodens resultat                      |     | -271 158                 | 17 202                   |
| Omräkningsdifferenser                   |     | -4 119                   | 4 523                    |
| <b>Summa totalresultat</b>              |     | <b>-275 277</b>          | <b>21 725</b>            |
| Periodens totalresultat hänförligt till |     |                          |                          |
| Moderbolagets aktieägare                |     | -274 840                 | 12 947                   |
| Innehav utan bestämmande inflytande     |     | -437                     | 8 778                    |
| <b>Summa totalresultat</b>              |     | <b>-275 277</b>          | <b>21 725</b>            |

# Koncernens balansräkning

| TSEK  | Not | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                  |                  |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>       |     |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                       | 9   | 5 821 710        | 6 365 402        |
| Nyttjanderättstillgångar                      |     | 12 410           | 8 688            |
| Inventarier                                   | 10  | 976              | 2 836            |
| Pågående nyanläggningar                       | 11  | 1 452            | 1 328            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>5 836 548</b> | <b>6 378 255</b> |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>      |     |                  |                  |
| Derivat                                       | 13  | 8 757            | 42 876           |
| Fordringar på intressebolag                   | 13  | 26 853           | 15 113           |
| Långfristiga finansiella tillgångar           | 13  | 1 998            | 1 759            |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>           |     | <b>37 609</b>    | <b>59 747</b>    |
| <u>Omsättningstillgångar</u>                  |     |                  |                  |
| Kundfordringar                                | 14  | 10 935           | 20 095           |
| Övriga kortfristiga fordringar                | 13  | 35 328           | 57 225           |
| Kortfristiga finansiella tillgångar           | 13  | 4 998            | -                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 20 352           | 19 983           |
| Likvida medel                                 | 16  | 169 406          | 286 612          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>236 021</b>   | <b>383 915</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>6 110 178</b> | <b>6 821 918</b> |

## Koncernens balansräkning (fort.)

| TSEK   | Not    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>  |        |                  |                  |
| Aktiekapital   |        | 4 467            | 4 467            |
| Övrigt tillskjutet kapital   |        | 2 873 553        | 2 882 723        |
| Omräkningsreserv   |        | -                | 4 523            |
| Balanserade vinstmedel ink. Årets resultat                         |        | -32 853          | 334 359          |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |        | <b>2 845 167</b> | <b>3 226 072</b> |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                |        | 24 247           | 24 685           |
| <b>Summa eget kapital</b>  |        | <b>2 869 414</b> | <b>3 250 757</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |        |                  |                  |
| Uppskjutna skatteskulder   | 8      | 101 300          | 127 101          |
| Leasingskuld   | 17     | 12 410           | 8 689            |
| Skulder till kreditinstitut  | 13,17  | 309 346          | 2 362 168        |
| Obligationslån   | 13,17  | 438 212          | 492 602          |
| Övriga ej räntebärande skulder                                     | 17     | 1 401            | 50 737           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |        | <b>862 670</b>   | <b>3 041 296</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut  | 13, 17 | 2 196 888        | 337 534          |
| Kortfristiga leasingskuld  |        | -                | -                |
| Leverantörsskulder   | 13     | 32 945           | 24 544           |
| Aktuell skatteskuld  | 8      | 20 246           | 9 045            |
| Övriga räntebärande skulder  | 13, 17 | 34 103           | -                |
| Övriga ej räntebärande skulder                                     | 13, 17 | 19 855           | 59 743           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 18     | 74 058           | 98 998           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |        | <b>2 378 094</b> | <b>529 864</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |        | <b>6 110 178</b> | <b>6 821 918</b> |

# Rapport över kassaflöden för koncernen

| TSEK  | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet</b>                             |     |                          |                          |
| Förvaltningsresultat  |     | 287 211                  | 194 689                  |
| Avskrivningar   |     | 433                      | 29                       |
| Ej likviditetspåverkande poster   |     | -                        | -                        |
| Erhållen ränta  |     | 4 313                    | -                        |
| Betald ränta  |     | -164 955                 | -90 063                  |
| Betalda inkomstskatter  |     | -28 745                  | -16 359                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> |     | <b>98 257</b>            | <b>88 297</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                               |     |                          |                          |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar                                 |     | 44 024                   | -27 253                  |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder                                    |     | -59 051                  | -37 825                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>83 230</b>            | <b>23 219</b>            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     |                          |                          |
| Investering i fastigheter   | 9   | -112 689                 | -2 476 840               |
| Avyttring av fastigheter  |     | 300 647                  | 62 055                   |
| Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar                            | 9   | -29 473                  | -35 735                  |
| Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar                  |     | 16 750                   | -                        |
| Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar                               |     | -4 998                   | -                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>170 237</b>           | <b>-2 450 520</b>        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     |                          |                          |
| Upptagna lån  | 17  | 29 512                   | 1 928 656                |
| Amortering av lån   |     | -294 525                 | -251 741                 |
| Nyemission  |     | -                        | 936 745                  |
| Emissionskostnader  |     | -                        | -17 623                  |
| Utdelning   |     | -96 491                  | -                        |
| Teckningsoptioner   |     | -                        | 1 375                    |
| Återköp Teckningsoptioner   |     | -9 171                   | -5 144                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-370 674</b>          | <b>2 592 268</b>         |
| <b>Minskning/ökning av likvida medel</b>  |     |                          |                          |
| Periodens kassaflöde  |     | -117 207                 | 164 967                  |
| Likvida medel vid periodens början  | 16  | 286 613                  | 121 646                  |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   |     | <b>169 406</b>           | <b>286 613</b>           |



# Koncernens förändring över eget kapital

|   | Aktiekapi-<br>tal | Övrigt till-<br>skjutet ka-<br>pital | Omräk-<br>ningsre-<br>server | Balanse-<br>rade vinst-<br>medel | Summa<br>eget kapi-<br>tal hänför-<br>ligt till mo-<br>derföreta-<br>gets ak-<br>tieägare | Innehav<br>utan<br>bestäm-<br>mande in-<br>flytande | Summa<br>eget<br>kapital |
|---|-------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---|---|--------------------------|
| <b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>                                   | <b>3 266</b>      | <b>1 968 571</b>                     | <b>-</b>                     | <b>306 882</b>                   | <b>2 278 719</b>  | <b>24 158</b>                                       | <b>2 302 877</b>         |
| Nyemission  | 1 201             | 935 545                              | -                            | -                                | 936 745   | 8 590   | 945 335                  |
| Emissionskostnader  | -                 | -17 623                              | -                            | -                                | -17 623   | -   | -17 623                  |
| Teckningsoptioner   | -                 | 1 375                                | -                            | -                                | 1 375   | -   | 1 375                    |
| Återköp av teckningsoptioner  | -                 | -5 144                               | -                            | -                                | -5 144  | -   | -5 144                   |
| Aktieägartillskott  | -                 | -                                    | -                            | -                                | -   | 15 000  | 15 000                   |
| Förvärv av innehav utan bestämmande in-<br>flytande                         | -                 | -                                    | -                            | 19 053                           | 19 053  | -31 840   | -12 786                  |
| <b>Transaktioner med aktieägare, re-<br/>dovisade direkt i eget kapital</b> | <b>1 201</b>      | <b>914 153</b>                       | <b>-</b>                     | <b>19 053</b>                    | <b>934 407</b>  | <b>-8 250</b>                                       | <b>926 156</b>           |
| Periodens resultat  | -                 | -                                    | -                            | 8 424                            | 8 424   | 8 778   | 17 202                   |
| Övrigt totalresultat för året   | -                 | -                                    | 4 523                        | -                                | 4 523   | -   | 4 523                    |
| <b>Summa totalresultat</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>                             | <b>4 523</b>                 | <b>8 424</b>                     | <b>12 947</b>   | <b>8 778</b>  | <b>21 725</b>            |
| <b>Utgående balans per 31 december<br/>2022</b>                             | <b>4 467</b>      | <b>2 882 724</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, re-<br/>dovisade direkt i eget kapital</b> | <b>-</b>          | <b>-9 171</b>                        | <b>-</b>                     | <b>-96 491</b>                   | <b>-105 662</b>   | <b>-</b>  | <b>-105 662</b>          |
| Återföring av ackumulerade valutareser-<br>ver                              | -                 | -                                    | -404                         | -                                | -404  | -   | -404                     |
| Periodens resultat  | -                 | -                                    | -4 119                       | -270 721                         | -274 840  | -437  | -275 277                 |
| <b>Summa totalresultat</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>                             | <b>-4 523</b>                | <b>-270 721</b>                  | <b>-274 840</b>   | <b>-437</b>   | <b>-275 681</b>          |
| <b>Utgående balans per 31 december<br/>2023</b>                             | <b>4 467</b>      | <b>2 873 553</b>                     | <b>-</b>                     | <b>-32 853</b>                   | <b>2 845 167</b>  | <b>24 247</b>                                       | <b>2 869 414</b>         |

# Moderbolagets resultaträkning

| TSEK   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning                                  |     | 4 732                    | 26                       |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | -                        | -                        |
| <b>Summa intäkter</b>                            |     | <b>4 732</b>             | <b>26</b>                |
| Personalkostnader                                | 4   | -9 233                   | -6 709                   |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -14 365                  | -7 072                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>-18 867</b>           | <b>-13 756</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Resultat från dotterbolag                        | 12  | -171 323                 | -34 303                  |
| Resultat från andelar i intressebolag            | 6   | -117                     | -                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7   | 179 262                  | 120 612                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 7   | -96 209                  | -58 200                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-107 254</b>          | <b>14 354</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                     |     |                          |                          |
| Koncernbidrag                                    |     | 21 370                   | -49 263                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |     | <b>-85 884</b>           | <b>-34 908</b>           |
| Skatt  | 8   | -128                     | -                        |
| <b>Periodens resultat</b>                        |     | <b>-86 012</b>           | <b>-34 908</b>           |
| <b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>  |     |                          |                          |
| TSEK   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| Periodens resultat                               |     | -86 012                  | -34 908                  |
| Övrigt totalresultat                             |     | -                        | -                        |
| <b>Summa totalresultat</b>                       |     | <b>-86 012</b>           | <b>-34 908</b>           |

# Moderbolagets balansräkning

| TSEK   | Not | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                  |                  |
| Anläggningstillgångar                          |     |                  |                  |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>        |     |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                       |     | 225              | -                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>225</b>       | <b>-</b>         |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>       |     |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                       | 12  | 1 109 515        | 1 223 931        |
| Andelar i intressebolag                        |     | -                | 25               |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 13  | 2 589 466        | 2 693 685        |
| Fordringar hos intresseföretag                 | 13  | 26 853           | 15 113           |
| Övriga långfristiga fordringar                 |     | 1 404            | -                |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>3 727 463</b> | <b>3 932 754</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>3 727 463</b> | <b>3 932 754</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 13  | 265 936          | 223 250          |
| Fordringar hos intresseföretag                 | 13  | 2 904            | 2 899            |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | 13  | 5 664            | 5 881            |
| Aktuell skattefordran                          |     | 212              | 12               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15  | 14 016           | 4 157            |
| Likvida medel                                  | 16  | 18 750           | 122 580          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>307 483</b>   | <b>358 779</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>4 034 946</b> | <b>4 291 533</b> |

## Moderbolagets balansräkning (forts.)

| TSEK  | Not    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                             |        |                  |                  |
| <u>Bundet eget kapital</u>                      |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                    |        | 4 467            | 4 467            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                |        | <b>4 467</b>     | <b>4 467</b>     |
| <u>Fritt eget kapital</u>                       |        |                  |                  |
| Balanserade vinstmedel                          |        | -21 734          | 118 836          |
| Överkursfond                                    |        | 2 745 134        | 2 745 134        |
| Årets resultat                                  |        | -86 012          | -34 908          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                 |        | <b>2 637 388</b> | <b>2 829 061</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |        | <b>2 641 855</b> | <b>2 833 528</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                     |        |                  |                  |
| Övriga långfristiga skulder till koncernföretag | 13, 17 | 174 892          | 135 541          |
| Skulder till kreditinstitut                     | 13, 17 | -                | 444 579          |
| Obligationslån                                  | 13, 17 | 438 212          | 492 602          |
| Övriga räntebärande skulder                     |        | -                | -                |
| Övriga ej räntebärande skulder                  |        | 34               | 49 729           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |        | <b>613 138</b>   | <b>1 122 451</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                     |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                     | 13, 17 | 498 814          | 108 007          |
| Skulder till koncernföretag                     | 13, 17 | 236 802          | 207 538          |
| Leverantörsskulder                              |        | 2 928            | 592              |
| Aktuell skatteskuld                             | 8      | -                | -                |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 13,17  | 33 020           | 458              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 18     | 8 390            | 18 958           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |        | <b>779 953</b>   | <b>335 554</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |        | <b>4 034 946</b> | <b>4 291 533</b> |

# Rapport över kassaflöden för moderbolaget

| TSEK  | Not       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet</b>                             |           |                          |                          |
| Rörelseresultat   |           | -18 867                  | -13 756                  |
| Övriga ej likvidpåverkande poster <sup>1</sup>                                      |           | -                        | -                        |
| Erhållen utdelning  |           | 4 965                    | -                        |
| Erhållen ränta  |           | 159 181                  | 35 068                   |
| Betald ränta  |           | -93 759                  | -47 778                  |
| Betalda inkomstskatter  |           | -295                     | -233                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> |           | <b>51 225</b>            | <b>-26 698</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                               |           |                          |                          |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar                                 |           | -10 883                  | 9 661                    |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder                                    |           | 14 844                   | -14 049                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |           | <b>55 186</b>            | <b>-31 086</b>           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |           |                          |                          |
| Investering i materiella anläggningstillgångar                                      |           | -225                     | -                        |
| Investering i aktier i dotterbolag  | 12        | -190 482                 | -536 422                 |
| Avyttring andelar i dotterbolag   |           | 155 033                  | 140 965                  |
| Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar                  |           | 105 001                  | -                        |
| Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar                              |           | -32 698                  | -1 283 360               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |           | <b>36 629</b>            | <b>-1 678 816</b>        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |           |                          |                          |
| Nyemission  |           | -                        | 936 745                  |
| Emissionskostnader  |           | -                        | -17 623                  |
| Upptagna lån  | 17        | 65 759                   | 1 053 389                |
| Amortering av lån   | 17        | -155 743                 | -163 698                 |
| Utdelning   |           | -96 491                  | -                        |
| Återköp teckningsoptioner   | 17        | -9 171                   | -3 769                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |           | <b>-195 646</b>          | <b>1 805 045</b>         |
| <b>Minskning/ökning av likvida medel</b>  |           |                          |                          |
| Periodens kassaflöde  |           | -103 830                 | 95 143                   |
| Likvida medel vid årets början  |           | 122 580                  | 27 437                   |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>16</b> | <b>18 750</b>            | <b>122 580</b>           |

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

# Moderbolagets förändring över eget kapital

|   | Aktiekapital | Överkurs-<br>fond | Balanserade vinstmedel<br>inklusive årets resultat | Summa            |
|---|--------------|-------------------|--|------------------|
| <b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>                             | <b>3 266</b> | <b>1 827 212</b>  | <b>122 604</b>                                     | <b>1 953 083</b> |
| 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           |
| <b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b> | <b>1 201</b> | <b>917 922</b>    | <b>-3 769</b>                                      | <b>915 353</b>   |
| Årets resultat  | -            | -                 | -34 908  | -34 908          |
| Övrigt totalresultat  | -            | -                 | -  | -                |
| <b>Summa totalresultat</b>  | <b>-</b>     | <b>-</b>          | <b>-34 908</b>                                     | <b>-34 908</b>   |
| <b>Utgående balans per 31 december 2022</b>                           | <b>4 467</b> | <b>2 745 134</b>  | <b>83 927</b>                                      | <b>2 833 528</b> |
| Återköp av teckningsoptioner  | -            | -                 | -9 171   | -9 171           |
| Utdelning   | -            | -                 | -96 491  | -96 491          |
| <b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>          | <b>-105 662</b>                                    | <b>-105 662</b>  |
| Årets resultat  | -            | -                 | -86 012  | -86 012          |
| Övrigt totalresultat för året   | -            | -                 | -  | -                |
| <b>Summa totalresultat</b>  | <b>-</b>     | <b>-</b>          | <b>-86 012</b>                                     | <b>-86 012</b>   |
| <b>Utgående balans per 31 december 2023</b>                           | <b>4 467</b> | <b>2 745 134</b>  | <b>-107 746</b>                                    | <b>2 641 854</b> |

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 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 23 maj 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 17 juni 2024.

### **1.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar**

#### **Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen**

Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal, trädde i kraft den 1 januari 2023 och innebär att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Förändringen har marginell påverkan på de finansiella rapporterna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Företagsparkens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

## 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 eget kapitalandelar 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 eget kapitalandel 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 företagens 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 eget kapitalandel i det förvärvade företaget, (om rörelseförvärvet genomförts i steg) översätter 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 köpeskillning 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 räkenskaper 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

Hyresintäkter 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**

Ränteintäkter 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 hänför 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 leasingkulld. 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 tomträttsavgäld 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 ätgärden 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 produktionstiden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader. Under året 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 uthyrningsperspektiv. 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 utsläcks.

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 innehåses 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 påtaga 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 årets 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 i 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 årsredovisningen refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. De olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS beskrivs under "Beskrivning av finansiella resultatmått som inte återfinns i IFRS-regelverket" samt "Härledning nyckeltal", som återfinns på sida 58-59 i denna rapport.

### **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 redovisningen 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 intäkts- 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. Under 2023 har inga förvärv genomförts. Samtliga bolagsförvärv som genomfördes under 2022 klassificerades som tillgångsförvärv.

## Not 3 Nettoomsättning

Koncernens intäkter består främst av hyresintäkter som genereras från förvaltningsfasligheter. En andel avser vidaredebiterade kostnader såsom fastighetsskatt och mediakostnader. Dessa uppgår till 48,9 MSEK (27,3). Övriga intäkter utgörs av erhållna bidrag om 8,4 MSEK (0,0). Nedan presenteras hyresportföljens förfall.

### Hyresintäkter, koncernen

| Kontraktportföljens förfallostruktur | 2023-12-31     |                | 2022-12-31     |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                      | Antal kontrakt | Årshyra TSEK   | Antal kontrakt | Årshyra TSEK   |
| 1 år                                 | 373            | 68 810         | 237            | 51 909         |
| 2 år                                 | 273            | 100 177        | 301            | 86 499         |
| 3 år                                 | 160            | 91 053         | 173            | 81 817         |
| 4 år                                 | 95             | 44 442         | 101            | 68 304         |
| 5 år                                 | 28             | 44 160         | 42             | 23 532         |
| Senare än 5 år                       | 97             | 114 624        | 114            | 139 617        |
|                                      | <b>1 026</b>   | <b>463 265</b> | <b>968</b>     | <b>451 677</b> |

### Not 4 Ersättning till anställda

Koncernen har sex anställda som utgörs av verkställande direktör samt övriga anställda. Styrelsearvode utgår. Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare. Fastighetsförvaltningstjänster har under 2023 köps in från NPM Group, org.nr 559407-1788, som ägs till 55,5% av AB Fastator (publ) och administrationstjänster har köps in av ägarbolaget AB Fastator (publ), org.nr 556678-6645. Anställda finns endast i moderbolaget.

|   | 2023          | 2022         |
|---|---------------|--------------|
| Styrelse och ledande befattningshavare        | 1 540         | 2 982        |
| Övriga anställda                              | 5 947         | 1 203        |
| <b>Summa löner och ersättningar</b>           | <b>7 487</b>  | <b>4 186</b> |
| Pensionskostnader - ledande befattningshavare | 126           | 419          |
| Pensionskostnader - övriga anställda          | 401           | 180          |
| Sociala avgifter                              | 3 220         | 1 449        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>11 233</b> | <b>6 234</b> |

**Ersättning till styrelse och ledning,  
TSEK 2023**

|                                    | Grundlön   | Styrelse<br>arvode | Soc. avgifter | Pensionskost-<br>nader | Summa        |
|------------------------------------|------------|--------------------|---------------|------------------------|--------------|
| <b>Ledamöter</b>                   |            |                    |               |                        |              |
| Leif Östling                       | -          | 300                | 31            | -                      | 331          |
| Magdalena Schmidt <sup>1</sup>     | -          | 100                | 31            | -                      | 131          |
| Claes Kockum <sup>1</sup>          | -          | 100                | 31            | -                      | 131          |
| Joachim Kuylenstierna <sup>1</sup> | -          | 100                | 31            | -                      | 131          |
| Pierre Ladow                       | -          | 100                | -             | -                      | 100          |
| Knut Pousette                      | -          | 100                | 31            | -                      | 131          |
| Björn Rosengren                    | -          | 100                | 31            | -                      | 131          |
| Niklas Borg                        | -          | 100                | 31            | -                      | 131          |
| Tom Eriksson                       | -          | -                  | -             | -                      | -            |
| Robin Ladow                        | -          | -                  | -             | -                      | -            |
| <b>Ledning</b>                     |            |                    |               |                        |              |
| VD                                 | 540        | -                  | 170           | 126                    | 710          |
| <b>Summa</b>                       | <b>540</b> | <b>1 000</b>       | <b>389</b>    | <b>126</b>             | <b>1 929</b> |

1) Ledamoten har lämnat styrelsen under året.

**Ersättning till styrelse och ledning,  
TSEK 2022**

|                       | Grundlön     | Styrelse<br>arvode | Soc. avgifter | Pensionskost-<br>nader | Summa        |
|-----------------------|--------------|--------------------|---------------|------------------------|--------------|
| <b>Ledamöter</b>      |              |                    |               |                        |              |
| 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          |
| <b>Ledning</b>        |              |                    |               |                        |              |
| VD                    | 2 082        | -                  | 654           | 419                    | 2 736        |
| <b>Summa</b>          | <b>2 082</b> | <b>900</b>         | <b>873</b>    | <b>419</b>             | <b>3 856</b> |

|                           | 2023                      |               | 2022                      |               |
|---------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
|                           | Antal på balans-<br>dagen | Varav kvinnor | Antal på balans-<br>dagen | Varav kvinnor |
| Styrelseledamöter         | 7                         | 1             | 8                         | 1             |
| Ledande befattningshavare | 1                         | -             | 1                         | -             |
| <b>Koncernen totalt</b>   | <b>8</b>                  | <b>1</b>      | <b>9</b>                  | <b>1</b>      |

## Medelantalet anställda

|                         | 2023     |                  | 2022     |                  |
|-------------------------|----------|------------------|----------|------------------|
|                         | Antal    | Varav kvinnor, % | Antal    | Varav kvinnor, % |
| Moderbolaget            | 6        | 7                | 2        | -                |
| Dotterbolag             | -        | -                | -        | -                |
| <b>Koncernen totalt</b> | <b>6</b> | <b>7</b>         | <b>2</b> | <b>-</b>         |

## Not 5 Ersättning till revisorer

|                            | Koncernen    |              | Moderbolaget |            |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                            | 2023         | 2022         | 2023         | 2022       |
| PwC                        |              |              |              |            |
| – Revisionsuppdraget       | 2 078        | 3 135        | 498          | 473        |
| – Övriga revisionstjänster | -            | -            | -            | -          |
| <b>Summa</b>               | <b>2 078</b> | <b>3 135</b> | <b>498</b>   | <b>473</b> |

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 2 078 TSEK (3 135) som utgått avser endast lagstadgad revision och ingen övrig revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller rådgivningstjänster inklusive skattetjänster har utförts.

## Not 6 Finansiella intäkter

|                                   | Koncernen     |            | Moderbolaget   |                |
|-----------------------------------|---------------|------------|----------------|----------------|
|                                   | 2023          | 2022       | 2023           | 2022           |
| Övriga finansiella intäkter       | 1 376         | -          | 1 376          | -              |
| Ränteintäkter                     | 11 276        | 160        | 177 886        | 120 612        |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>12 652</b> | <b>160</b> | <b>179 262</b> | <b>120 612</b> |



## Not 7 Finansiella kostnader

|  | Koncern        |                | Moderbolag    |               |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
|  | 2023           | 2022           | 2023          | 2022          |
| Räntekostnader skulder till kreditinstitut | 120 118        | 67 927         | 31 697        | 16 120        |
| Räntekostnader ägarbolag                   | -              | -              | -             | -             |
| Räntekostnader obligationslån              | 46 987         | 28 645         | 46 391        | 28 645        |
| Övriga räntekostnader                      | -              | -              | 11 876        | 8 119         |
| Övriga räntekostnader                      | 607            | 578            | 104           | 156           |
| Övriga finansiella kostnader               | 8 298          | 6 998          | 6 142         | 5 161         |
| <b>Summa finansiella kostnader</b>         | <b>176 010</b> | <b>104 148</b> | <b>96 209</b> | <b>58 200</b> |

## 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 |          |
|---|----------------|----------------|--------------|----------|
|   | 2023           | 2022           | 2023         | 2022     |
| Aktuell skatt                                   | -26 948        | -12 942        | -            | -        |
| Justeringar avseende tidigare år                | -13 113        | -              | -128         | -        |
| <b>Aktuell skatt på årets resultat</b>          | <b>-40 062</b> | <b>-12 942</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |
| <i>Uppskjuten skatt</i>                         |                |                |              |          |
| Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar | -              | -              | -            | -        |
| Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder    | 28 148         | 6 917          | -            | -        |
| Summa uppskjuten skatt                          | 28 148         | 6 917          | -            | -        |
| <b>Summa inkomstskatt</b>                       | <b>-11 913</b> | <b>-6 025</b>  | <b>-128</b>  | <b>-</b> |

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 (forts.)

|  | Koncernen       |               | Moderbolaget   |                |
|--|-----------------|---------------|----------------|----------------|
|  | 2023            | 2022          | 2023           | 2022           |
| <b>Resultat före skatt</b>   | <b>-259 244</b> | <b>23 227</b> | <b>-85 884</b> | <b>-34 908</b> |
| <b>Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 %</b>                | <b>53 404</b>   | <b>-4 785</b> | <b>17 692</b>  | <b>7 191</b>   |
| Skatteeffekter av:   |                 |               |                |                |
| - Ej skattepliktiga intäkter   | -               | -             | 1 023          | -              |
| - Ej avdragsgilla kostnader  | -27 197         | -6 789        | -18 512        | -7 094         |
| - Ej avdragsgilla räntekostnader   | -27 488         | -8 645        | -              | -              |
| - Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare ej redovisats                      | 2 482           | 17 896        | -              | -              |
| - Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats | -               | -3 702        | -204           | -97            |
| - Justering avseende tidigare år   | -13 113         | -             | -128           | -              |
| <b>Summa skattekostnad</b>   | <b>-11 913</b>  | <b>-6 025</b> | <b>-128</b>    | <b>-</b>       |

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är 4,6 % (-25,9).

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.

Inom koncernen finns sparade underskott om 45,5 MSEK (50,4) varav moderbolaget har ett sparat utgående underskott om 1,0 MSEK (5,1). Varken moderbolaget eller övriga konsoliderade dotterbolag redovisar uppskjutna skattefordringar avseende dessa sparade underskott. Spärrade underskott uppgår till 35,6 MSEK (35,6).

| <b>Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen</b>       | <b>Koncernen</b> |               |
|---|------------------|---------------|
|   | <b>2023</b>      | <b>2022</b>   |
| Räntederivat  | -7 028           | 8 832         |
| Förvaltningsfastigheter                                     | -28 574          | -16 778       |
| Obeskattade reserver  | 7 454            | 1 029         |
| <b>Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen</b> | <b>-28 148</b>   | <b>-6 917</b> |

| <b>Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen</b> | <b>Koncernen</b> |                |
|---|------------------|----------------|
|   | <b>2023</b>      | <b>2022</b>    |
| Räntederivat  | 1 804            | 8 832          |
| Förvaltningsfastigheter                             | 84 982           | 111 208        |
| Obeskattade reserver                                | 14 515           | 7 061          |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                       | <b>101 301</b>   | <b>127 101</b> |

| <b>Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter</b> | <b>Koncernen</b> |                |
|---|------------------|----------------|
|   | <b>2023</b>      | <b>2022</b>    |
| Ingående balans                                       | 127 101          | 135 969        |
| Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen        | -28 149          | -6 917         |
| Avytttrad uppskjuten skatteskuld                      | 2 348            | -1 951         |
| <b>Utgående balans</b>                                | <b>101 301</b>   | <b>127 101</b> |

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 264 fastigheter (288) belägna i Sverige. Under året har koncernen avyttrat det mindre beståndet i Finland samt icke-strategiska fastigheter.

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, 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 framför allt 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, | Värdepåverkan, | Värdepåverkan, | Värdepåverkan, |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | MSEK           | %              | MSEK           | %              |
|   | 2023           | 2023           | 2022           | 2022           |
| Direktavkastningskrav, +1%                      | -684,7         | -11,80         | -792,9         | -12,5          |
| Direktavkastningskrav, -1%                      | 911,3          | 15,70          | 1076,3         | 16,9           |
| Kalkylränta, +1%                                | -365           | -6,30          | -424,8         | -6,7           |
| Kalkylränta, -1%                                | 420,8          | 7,20           | 493,1          | 7,7            |
| Långsiktig vakansgrad, +1%                      | -75,8          | -1,30          | -86,6          | -1,4           |
| Långsiktig vakansgrad, -1%                      | 75,8           | 1,30           | 84,9           | 1,3            |
| Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm | -223,4         | -3,80          | -262,1         | -4,1           |
| Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm | 223,4          | 3,80           | 260,4          | 4,1            |
| Marknadshyra, +50 kr/kvm                        | 454,9          | 7,80           | 521,6          | 8,2            |
| Marknadshyra, -50 kr/kvm                        | -454,9         | -7,80          | -523,3         | -8,2           |

| Värderingsantaganden                        | Genomsnitt             |      |
|---|------------------------|------|
|   | 2023                   | 2022 |
|   | Inflationsantagande, % | 2,00 |
| Kalkylränta – Kassaflöde, %                 | 8,99                   | 8,20 |
| Kalkylränta – restvärde, %                  | 8,99                   | 8,20 |
| Direktavkastningskrav restvärde, %          | 7,03                   | 6,65 |
| Långsiktigvakansgrad, %                     | 6,06                   | 5,34 |
| Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm | 151                    | 147  |
| Investeringar år 1, kr/kvm                  | 41                     | 28   |
| Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm        | 720                    | 662  |

|                                  | Koncernen                           |                  |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|                                  | 2023-12-31                          | 2022-12-31       |
|                                  | Verkligt värde vid ingången av året | 6 365 403        |
| Förvärvade fastigheter           | -                                   | 2 440 002        |
| Investeringar                    | 102 700                             | 90 486           |
| Orealiserade värdeförändringar   | -279 012                            | -94 291          |
| Avyttrade fastigheter            | -367 381                            | -80 246          |
| <b>Redovisat fastighetsvärde</b> | <b>5 821 710</b>                    | <b>6 365 402</b> |
| <b>Skattemässiga värden</b>      | <b>5 419 675</b>                    | <b>5 836 369</b> |

## Not 10 Inventarier

|                                   | Koncernen    |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
|                                   | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
| <i>Anskaffningsvärde</i>          |              |              |
| Ingående anskaffningsvärde        | 3 575        | 2 405        |
| Avyttringar                       | -1 817       | -            |
| Årets inköp inklusive via förvärv | -            | 1 170        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>1 758</b> | <b>3 575</b> |
| <i>Avskrivningar</i>              |              |              |
| Ingående avskrivningar            | -739         | -710         |
| Avyttringar                       | 390          | -            |
| Årets avskrivningar               | -433         | -29          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>     | <b>-782</b>  | <b>-739</b>  |
| <b>Utgående balans</b>            | <b>976</b>   | <b>2 836</b> |

## Not 11 Pågående projekt

|                                  | Koncernen    |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
|                                  | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
| Ingående balans                  | 1 328        | 19 762       |
| Årets aktiveringar               | 102 381      | 72 052       |
| Förvärvade pågående projekt      | 1 995        | 26 795       |
| Omklassificerat till fastigheter | -98 897      | -117 281     |
| Avyttringar                      | -5 356       | -            |
| <b>Utgående balans</b>           | <b>1 452</b> | <b>1 328</b> |

## Not 12 Andelar i koncernföretag

|                                       | Moderbolaget     |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
| Ingående bokfört värde                | 1 223 931        | 862 803          |
| Nedskrivning av andelar i dotterbolag | -252 538         | -48 122          |
| Årets försäljning                     | -78 783          | -127 146         |
| Årets investeringar                   | 216 904          | 536 397          |
| <b>Utgående bokfört värde</b>         | <b>1 109 515</b> | <b>1 223 931</b> |

Koncernens dotterföretag per 31 december 2023 och 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<br>som innehas<br>av koncer-<br>nen |      | Redovisat värde i moderbolaget |            |
|--------------------------------------|-------------|----------------|---|------|--------------------------------|------------|
|                                      |             |                | 2023  | 2022 | 2023-12-31                     | 2022-12-31 |
| 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                         | 12 892     |
| Företagsparken Eslöv AB              | 556747-3128 | Ängelholm      | 100%  | 100% | -                              | -          |
| FöretagsParken Ingarö AB             | 559344-8516 | Stockholm      | 100%  | 100% | -                              | 1 181      |
| 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% | 6 526                          | 4 751      |
| Företagsparken Södertälje 2 AB       | 556936-9761 | Stockholm      | 100%  | 100% | -                              | 80 578     |
| Företagsparken Värmland AB           | 559232-2654 | Stockholm      | 100%  | 100% | 71                             | 150        |
| Företagsparken Rosenknoppen AB       | 559089-7970 | Stockholm      | 100%  | 100% | 1 439                          | 599        |
| Företagsparken Norr AB               | 559228-8699 | Stockholm      | 100%  | 100% | 39 352                         | 39 146     |
| Industrisamhället Väg 11 AB          | 559272-8744 | Stockholm      | 100%  | 100% | -                              | 248        |
| Företagsparken Mellersta AB          | 559228-8707 | Stockholm      | 100%  | 100% | 25 470                         | 24 108     |
| Företagsparken Norrland AB           | 559228-8764 | Stockholm      | 100%  | 100% | 15 650                         | 24 600     |
| Företagsparken Uppsala AB            | 559228-8731 | Stockholm      | 100%  | 100% | 4 414                          | 1 423      |
| Företagsparken Väst AB               | 559228-8715 | Stockholm      | 100%  | 100% | 6 456                          | 15 662     |
| Företagsparken Skåne AB              | 559228-8756 | Stockholm      | 100%  | 100% | 10 469                         | 26 528     |
| Företagsparken Öst AB                | 559228-8723 | Stockholm      | 100%  | 100% | 29 011                         | 39 250     |
| FPAC Piteå AB                        | 559333-2314 | Stockholm      | 100%  | 100% | 1 526                          | 2 226      |
| FPAC Vimmerby AB                     | 559333-2306 | Vimmerby       | 100%  | 100% | 270                            | 98         |
| FöretagsParken Elfenbenet 2 AB       | 559195-5066 | Stockholm      | 100%  | 100% | -                              | 361        |
| FöretagsParken Vaxmora AB            | 559139-5537 | Stockholm      | 100%  | 100% | 100                            | -          |
| FöretagsParken Mariedal AB           | 559207-3869 | Stockholm      | 100%  | 100% | 1 279                          | 568        |
| FöretagsParken Rosersberg AB         | 556893-4987 | Stockholm      | 100%  | 100% | 3 062                          | 932        |
| FöretagsParken Tillverks huset AB    | 559155-0362 | Stockholm      | 100%  | 100% | 2 375                          | 620        |
| FöretagsParken Bruvik AB             | 559260-6122 | Upplands Väsby | 100%  | 100% | 12 614                         | 11 669     |
| FöretagsParken Väsby-Vik AB          | 556977-6056 | Stockholm      | 100%  | 100% | 1 172                          | 411        |
| FPAC Kristianstad AB                 | 559365-0897 | Stockholm      | 100%  | 100% | 1 043                          | 1 193      |
| Företagsparken Fastigheter 19 AB     | 559223-4113 | Stockholm      | 100%  | 100% | 36 769                         | 42 953     |
| Företagsparken Nacksta Öst AB        | 556696-4747 | Stockholm      | 100%  | 100% | 201                            | 187        |
| Företagsparken Nacksta AB            | 559059-9816 | Stockholm      | 100%  | 100% | 11 585                         | 11 146     |
| Företagsparken Nacksta 3 AB          | 559164-7804 | Stockholm      | 100%  | 100% | 3 263                          | 10 803     |
| Hartungviken Fastigheter AB          | 559162-0538 | Stockholm      | 100%  | 100% | 13 485                         | 14 375     |
| Bönstjälken Fastigheter AB           | 556837-5413 | Stockholm      | 100%  | 100% | 10 887                         | 10 887     |
| Fast. Mataren 1-3 AB                 | 559371-8421 | Stockholm      | 100%  | 100% | -                              | 588        |
| Fast. Mataren 4 AB                   | 559371-8439 | Stockholm      | 100%  | 100% | 14 926                         | 16 459     |
| FöretagsParken Skallebackavägen AB   | 559263-7739 | Stockholm      | 100%  | 100% | 8 771                          | 10 838     |
| FöretagsParken Måndagsgatan AB       | 559289-0213 | Stockholm      | 100%  | 100% | 9 896                          | 9 662      |
| FöretagsParken Höstbruksvägen AB     | 559316-9351 | Stockholm      | 100%  | 100% | 9 444                          | 9 696      |
| FöretagsParken Lundåkra 2:6 AB       | 559337-3342 | Stockholm      | 100%  | 100% | 5 410                          | 8 092      |
| FöretagsParken Halmstad 3:142 AB     | 559337-3334 | Stockholm      | 100%  | 100% | -                              | 9 271      |
| FöretagsParken Lomma 31:35 AB        | 559316-9344 | Stockholm      | 100%  | 100% | 3 891                          | 6 152      |

|  |                    |                    |      |      |        |        |
|--|--------------------|--------------------|------|------|--------|--------|
| FöretagsParken Torbornavägen AB                        | 559367-7247        | Stockholm          | 100% | 100% | 8 572  | 8 473  |
| FöretagsParken Sundby AB                               | 559205-1493        | Stockholm          | 100% | 100% | 413    | 261    |
| Företagsparken Eda AB                                  | 559368-5000        | Stockholm          | 100% | 100% | 517    | 517    |
| Företagsparken Arvika Blakstad 3 AB                    | 559368-4995        | Stockholm          | 100% | 100% | 334    | 334    |
| Företagsparken Arvika Hästhagen AB                     | 559368-5026        | Stockholm          | 100% | 100% | 1 532  | 1 532  |
| AC Fastighets Finland Oy                               | 3143662-4          | Pedersöre, Finland | -%   | 100% | -      | 2 092  |
| <b>FöretagsParken Vimpelgatan Kommanditdelägare AB</b> | <b>559282-6175</b> | Stockholm          | 100% | 100% | 5 758  | 6 060  |
| <b>FöretagsParken Vimpelgatan Komplementär AB</b>      | <b>559282-6167</b> | Stockholm          | 100% | 100% | -      | 4 110  |
| Företagsparken Vimpelgatan Kommanditbolag              | 969664-1985        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| <b>Företagsparken Venture 28 AB</b>                    | <b>559344-8599</b> | Stockholm          | -%   | 100% | -      | 211    |
| Företagsparken Ässjan AB                               | 559273-0500        | Stockholm          | 100% | 100% | 1 428  | -      |
| FöretagsParken Sala AB                                 | 559314-1384        | Stockholm          | 100% | 100% | 22 213 | 22 213 |
| FöretagsParken Motalahus AB                            | 559239-4968        | Stockholm          | 100% | 100% | 25     | 25     |
| <b>Företagsparken Venture 2 AB</b>                     | <b>559274-9096</b> | Stockholm          | 100% | 100% | 31 182 | 17 133 |
| 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% | -      | -      |
| <b>Företagsparken Venture 3 AB</b>                     | <b>559274-9104</b> | Stockholm          | 100% | 100% | 54 404 | 21 325 |
| 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% | -      | -      |
| Kalkhyllan 1 AB  | 556534-2887        | Stockholm          | 100% | 100% | 9 138  | 6 803  |
| Kalkhyllan 2 AB  | 556849-3612        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| Kalkhyllan 3 AB  | 559228-1876        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| <b>Företagsparken Portfolio 1 AB</b>                   | <b>559322-5831</b> | Stockholm          | 100% | 100% | 64 783 | 42 998 |
| 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% | 100% | -      | -      |
| FöretagsParken Hus 3 AB                                | 556798-6491        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| FöretagsParken Uddevalla Fastigheter AB                | 556845-7807        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| Gånghester Slätthult 1:80 AB                           | 559125-9881        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| Fastighetsbolaget Slätthult AB                         | 556923-6002        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| Murporten Förvaltning AB                               | 559248-8505        | Lidingö            | 100% | 100% | -      | -      |
| FöretagsParken Skruvfastigheter AB                     | 556834-6653        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| FöretagsParken Frysén 2 AB                             | 559109-9121        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| FöretagsParken Kuröd AB                                | 559005-8102        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| FöretagsParken Grepen 2 AB                             | 556239-8619        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| Företagsparken Fastighets 20 AB                        | 559230-1039        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |
| FöretagsParken Måttbandet 12 AB                        | 556451-4692        | Stockholm          | 100% | 100% | -      | -      |

|   |                    |            |      |      |         |         |
|---|--------------------|------------|------|------|---------|---------|
| Företagsparken R8 Höganäs AB                    | 556678-5373        | Ängelholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| Fastighets AB Kabelgatan 2                      | 556540-8720        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| Fastighets AB Kabelgatan 7                      | 559295-0397        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| <b>FöretagsParken AC AB</b>                     | <b>559321-3340</b> | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FPAC Höganäs AB                                 | 556818-6653        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FPAC Östersund AB                               | 556862-4919        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FPAC Karlstad AB                                | 559365-0871        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FPAC Falkenberg                                 | 559365-0889        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FPAC Västerås AB                                | 559365-0905        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FPAC Lidköping AB                               | 559373-3909        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| <b>Företagsparken Venture 36 AB</b>             | <b>559368-5034</b> | Stockholm  | -%   | 100% | -       | -       |
| Företagsparken Kuröd AB                         | 556287-5210        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| <b>Företagsparken Venture 37 AB</b>             | <b>559368-5059</b> | Stockholm  | -%   | 100% | -       | -       |
| FöretagsParken Fastigheter Lillesjö AB          | 556688-6379        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| <b>Fratera Fastigheter Fröland AB</b>           | <b>559283-2264</b> | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FöretagsParken Fröland 3:27 Fastighets AB       | 559298-2820        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| <b>Företagsparken i Vara AB</b>                 | <b>559062-5744</b> | Stockholm  | 100% | 100% | 100 208 | 100 208 |
| Företagsparken i Emunga 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% | -       | -       |
| <b>Företagsparken Venture 4 AB</b>              | <b>559274-9112</b> | Stockholm  | 100% | 100% | 705     | 705     |
| Värmländska handels- och industrifastigheter AB | 559004-7006        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| Sundsberg 2:4 AB                                | 556679-4748        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| <b>FöretagsParken FP AB</b>                     | <b>559102-4061</b> | Stockholm  | 100% | 100% | 179 214 | 251 825 |
| FöretagsParken Kalvsvik 16:4 AB                 | 559105-1528        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FöretagsParken RosersPort AB                    | 556817-7405        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FöretagsParken Spolaren 2 AB                    | 556537-1225        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FöretagsParken Mallen 11 AB                     | 559262-1923        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| <b>FöretagsParken Park Caproni 1 AB</b>         | <b>559118-1945</b> | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| <b>Sankt Parking AB</b>                         | <b>559214-2433</b> | Nyköping   | 50%  | 50%  | -       | -       |
| NYO Parking KB                                  | 969789-9574        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| <b>FöretagsParken H2O AB</b>                    | <b>559321-7051</b> | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FöretagsParken H2o Fastigheter 1 AB             | 559314-8413        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FöretagsParken H2o Fastigheter 2 AB             | 559314-8421        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FöretagsParken H2o Fastigheter 3 AB             | 559314-8439        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FöretagsParken H2o Fastigheter 4 AB             | 559314-8405        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FöretagsParken H2o Fastigheter 5 AB             | 559354-9560        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| FöretagsParken H2o Fastigheter 6 AB             | 559383-5670        | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| <b>Abamco Fastigheter AB</b>                    | <b>559273-5145</b> | Stockholm  | 100% | 100% | 273 721 | 239 643 |
| <b>Abamco Portfölj AB</b>                       | <b>559314-1483</b> | Stockholm  | 100% | 100% | -       | -       |
| <b>Abamco Norefastigheter Holding AB</b>        | <b>559367-4442</b> | Stockholm  | 80%  | 80%  | -       | -       |
| <b>Nore fastighetsbolag AB</b>                  | <b>556648-5206</b> | Eskilstuna | 100% | 100% | -       | -       |
| Maxid Fastigheter AB                            | 559024-9990        | Eskilstuna | 100% | 100% | -       | -       |



|                                    |                    |            |      |      |                  |                  |
|------------------------------------|--------------------|------------|------|------|------------------|------------------|
| Fastighets AB Tom Erik             | 556719-9327        | Eskilstuna | 100% | 100% | -                | -                |
| Matergo AB                         | 556928-7591        | Eskilstuna | 100% | 100% | -                | -                |
| Bergo AB                           | 556280-7023        | Eskilstuna | 100% | 100% | -                | -                |
| <b>Abamco Konsumenten AB</b>       | <b>559314-1517</b> | Stockholm  | -%   | -%   | -                | -                |
| Abamco Industrihus Umeå AB         | 559202-3088        | Stockholm  | 100% | 100% | -                | -                |
| <b>Abamco Kontrollanten AB</b>     | <b>559314-1509</b> | Stockholm  | -%   | -%   | -                | -                |
| Abamco Industrihus Västerås AB     | 556581-6898        | Västerås   | 100% | 100% | -                | -                |
| <b>Abamco Fastigheter Umeå AB</b>  | <b>559316-1358</b> | Stockholm  | 70%  | 70%  | -                | -                |
| Abamco Umeå Batteriet AB           | 556821-4141        | Stockholm  | 100% | 100% | -                | -                |
| <b>Abamco Grisbacka Holding AB</b> | <b>559319-6966</b> | Stockholm  | -%   | 100% | -                | -                |
| ST i Umeå AB                       | 556359-2061        | Umeå       | 100% | 100% | -                | -                |
| <b>Abamco Mätaren Holding AB</b>   | <b>559319-6974</b> | Stockholm  | -%   | 100% | -                | -                |
| AB Mätaren 15                      | 556832-9394        | Umeå       | 100% | 100% | -                | -                |
| <b>Abamco Boländerna AB</b>        | <b>559314-1491</b> | Stockholm  | 100% | 100% | -                | -                |
| Via Ventilen Fastigheter AB        | 559281-2720        | Umeå       | 100% | 100% | -                | -                |
| <b>Abamco Element Holding AB</b>   | <b>559341-7131</b> | Stockholm  | -%   | 100% | -                | -                |
| Abamco Industrifastigheter Umeå AB | 556691-8743        | Stockholm  | 100% | 100% | -                | -                |
| <b>Summa</b>                       |                    |            |      |      | <b>1 109 515</b> | <b>1 223 931</b> |

## 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     |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
| <i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> |                  |                  |                  |                  |
| Fordringar på koncernföretag  | -                | -                | 2 855 402        | 2 916 935        |
| Fordringar på intressebolag   | 29 757           | 33 124           | 29 757           | 18 012           |
| Obligationer  | 6 996            | -                | 6 996            | -                |
| Kundfordringar  | 10 935           | 20 095           | -                | -                |
| Likvida medel   | 169 406          | 286 612          | 18 750           | 122 580          |
| <b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b> | <b>217 094</b>   | <b>339 832</b>   | <b>2 910 905</b> | <b>3 057 527</b> |
| <i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (Nivå 2)</i>    |                  |                  |                  |                  |
| Räntederivat  | 8 757            | 42 876           | -                | -                |
| <b>Finansiella tillgångar</b>   | <b>225 852</b>   | <b>382 708</b>   | <b>2 635 069</b> | <b>2 831 378</b> |
| <i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>                |                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut   | 2 506 234        | 2 669 702        | 498 814          | 522 586          |
| Obligationslån  | 438 212          | 492 602          | 438 212          | 492 602          |
| Skulder till koncernföretag   | -                | -                | 411 694          | 343 079          |
| Övriga långfristiga skulder   | -                | -                | 34               | 49 729           |
| Leverantörsskulder  | 32 945           | 24 544           | 2 928            | 592              |
| Övriga kortfristiga skulder   | 19 855           | 59 743           | 33 020           | 30 458           |
| <b>Finansiella skulder</b>  | <b>2 997 245</b> | <b>3 246 590</b> | <b>1 384 701</b> | <b>1 439 047</b> |

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.

## Not 14 Kundfordringar

|                                   | Koncernen     |               | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|                                   | 2023-12-31    | 2022-12-31    | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
| Kundfordringar                    | 23 454        | 31 343        | -            | -          |
| Reservering för osäkra fordringar | -12 519       | -11 248       | -            | -          |
| <b>Kundfordringar - netto</b>     | <b>10 935</b> | <b>20 095</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

|                             | Koncernen     |               | Moderbolaget |            |
|-----------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|                             | 2023-12-31    | 2022-12-31    | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
| Mindre än 2 månader         | 3 330         | 12 177        | -            | -          |
| 2 till 9 månader            | 5 540         | 6 651         | -            | -          |
| Äldre 9 månader             | 2 065         | 1 267         | -            | -          |
| <b>Summa kundfordringar</b> | <b>10 935</b> | <b>20 095</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

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  |              |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------|
|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
| Förutbetald hyra  | 2 448         | 4 135         | -             | -            |
| Förutbetalda kostnader                                    | 7 087         | 9 403         | 1 132         | 103          |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 9 045         | 4 093         | 12 883        | 4 054        |
| Övriga poster   | 1 772         | 2 351         | -             | -            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>20 352</b> | <b>19 983</b> | <b>14 015</b> | <b>4 157</b> |

## Not 16 Likvida medel

Likvida medel i koncernen uppgick till 1 69 406 TSEK (286 612) 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 18 750 TSEK (122 580).

## 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 på 46,6 procent (47,3). 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.

### **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. Koncernen har kortfristiga lån om 1 861,9 MSEK (337,5) som förfaller inom 12 månader från balansdagen. Koncernens likvida medel uppgår till 1 69,4 MSEK (286,6). Styrelse och företagsledning gör således bedömningen att det föreligger en förhöjd risk kopplat till den likviditeten. Av skulder som förfaller till betalning inom 12 månader bedöms majoriteten sannolikt kunna refinansieras eller förlängas. Styrelse och ledning utesluter inte att koncernen kommer genomföra extra amorteringar i kombination med avyttringar under 2024 i syfte att minska belåningsgraden och säkerställa en god likvidnivå.

### **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 marknadsriskerna 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.

### **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% påverkas koncernens årliga räntekostnader med 33,4 MSEK (23,9).

### **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.

## Lånevillkor

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparternas 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. Koncernen har lånevillkor avseende samtliga skulder till kreditinstitut samt obligationsfinansiering. Dessa villkor är i huvudsak räntetäckningsgrad om 1:75:1 (2:00:1) samt LTV om 60 %. Delar av koncernens finansiering har lånevillkor med en räntetäckningsgrad om 2:50:1.

|   | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
| <b>Långfristig upplåning</b>                              |                  |                  |                  |                  |
| Skulder till ägarbolag                                    | -                | -                | 174 892          | 135 541          |
| Skulder till kreditinstitut                               | 309 346          | 2 362 168        | -                | 444 579          |
| Leasingskuld  | 12 410           | 8 689            | -                | -                |
| Obligationslån  | 438 212          | 492 602          | 438 212          | 492 602          |
| Övriga långfristiga skulder                               | 1 401            | 50 737           | 34               | 49 729           |
| <b>Summa långfristig upplåning</b>                        | <b>761 369</b>   | <b>2 914 195</b> | <b>613 138</b>   | <b>1 122 451</b> |
| <b>Kortfristig upplåning</b>                              |                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut och övrig extern finansiering | 2 196 888        | 337 534          | 498 814          | 108 007          |
| Skulder till ägarbolag och koncernbolag                   | -                | -                | 236 802          | 207 538          |
| Leasingskuld  | -                | -                | -                | -                |
| Övriga kortfristiga skulder                               | 34 103           | 30 000           | 33 020           | 458              |
| <b>Summa kortfristig upplåning</b>                        | <b>2 230 991</b> | <b>337 534</b>   | <b>768 635</b>   | <b>316 004</b>   |
| <b>Summa upplåning</b>                                    | <b>2 992 360</b> | <b>3 251 729</b> | <b>1 381 773</b> | <b>1 438 454</b> |

Externa skulder löper med en snittränta om 6,5% (4,87). Övriga kortfristiga skulder består utav reverser för finansiering av fastighetsförvärv. Dessa löper med en snittränta om 2,43 % (0,00). Nedan tabell visar slutförfall enligt låneavtal och skiljer sig därav mot balansräkningen. Detta då samtliga lån där Aktiebolaget Fastator (publ), 556678-6645 inte uppfyller konvenanter avseende sitt borgensåtagande i lån upptagna av Företagsparken Portfolio 1 AB, 559322-5831. Samtliga lån där uppsägningsgrund föreligger per balansdagen har klassificerats som kortfristiga.

| Förfallostruktur                             | Koncernen        |                  | Moderbolag       |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2023-12-31       | 2022-12-31       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
| <b>Skulder som förfaller till betalning:</b> |                  |                  |                  |                  |
| inom 1 år från balansdagen                   | 1 460 386        | 321 321          | 399 585          | 325 469          |
| 1–5 år från balansdagen                      | 1 323 743        | 2 711 474        | 808 921          | 1 078 228        |
| Senare än 5 år efter balansdagen             | 214 012          | 230 267          | 178 892          | 47 700           |
| <b>Summa</b>                                 | <b>2 998 141</b> | <b>3 263 061</b> | <b>1 387 398</b> | <b>1 451 397</b> |

## Not 17 (fort.) Upplåning och Finansiell riskhantering

| Likviditetsanalys                | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                  | 2023-12-31       | 2022-12-31       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
| 6 månader eller kortare          | 907 597          | 343 723          | 113 874          | 295 026          |
| 6–12 månader                     | 760 692          | 205 133          | 364 817          | 105 248          |
| 1–5 år                           | 1 452 236        | 2 974 032        | 948 998          | 1 216 065        |
| Senare än 5 år efter balansdagen | 161 886          | 179 861          | 162 463          | 72 138           |
| <b>Summa</b>                     | <b>3 282 412</b> | <b>3 702 750</b> | <b>1 590 153</b> | <b>1 688 477</b> |

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 |               |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    | 2023-12-31   | 2022-12-31    |
| Upplupna räntekostnader                                   | 9 155         | 16 486        | 6 636        | 17 708        |
| Förutbetalda hyresintäkter                                | 46 712        | 54 501        | -            | -             |
| Upplupna driftskostnader                                  | 16 438        | 26 762        | -            | -             |
| Styrelsearvode och personalrelaterat                      | 662           | 886           | 662          | 886           |
| Övriga poster   | 1 092         | 363           | 1 092        | 363           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>74 059</b> | <b>98 998</b> | <b>8 390</b> | <b>18 958</b> |

## Not 19 Ställda säkerheter

| För egna skulder och avsättningar: | Koncernen               |                         | Moderbolaget   |                |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|----------------|
|                                    | 2023-12-31              | 2022-12-31              | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| Aktier i dotterbolag               | 1 175 519 <sup>1)</sup> | 1 557 984 <sup>1)</sup> | 282 106        | 347 180        |
| Fordringar hos koncernföretag      | -                       | -                       | 592 839        | 592 839        |
| Fastigheter                        | 3 091 485               | 2 858 496               | -              | -              |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>    | <b>4 267 004</b>        | <b>4 416 480</b>        | <b>874 945</b> | <b>940 019</b> |

<sup>1)</sup> Avser koncernmässiga nettotillgångar

## Not 20 Eventualförpliktelser

|                                  | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|                                  | 2023-12-31       | 2022-12-31       | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
| Borgensåtaganden                 | 1 117 142        | 1 316 726        | 1 117 142        | 934 231        |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | <b>1 117 142</b> | <b>1 316 726</b> | <b>1 117 142</b> | <b>934 231</b> |

## 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                      | 2023 (MSEK) | 2022 (MSEK) | Typ av transaktion  | Grund till närståenderelation   |
|---|------------------------------|-------------|-------------|---|---|
| Företagsparken Norden Holding (Koncern) | NPM Group                    | 35,5        | 34,8        | NPM Group utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster.                          | Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ) som äger cirka 55% av NPM Group. |
| Företagsparken Norden Holding (Koncern) | Aktiebolaget Fastator (publ) | 9,6         | 15,9        | Aktiebolaget Fastator (publ) tillhandahåller affärsutveckling, transaktionstjänster samt ekonomisk förvaltning. | Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).                                 |

### Utlåning till intressebolag och Joint Venture

Företagsparken innehar 50% av röster och aktier i ett Joint venture, TGF i Sverige AB, org.nr 559387-4018. Per balansdagen har Företagsparken lånat ut 26,9 MSEK (15,1) till TGF i Sverige AB till en ränta om STIBOR 3M + 6,5%. Upplupen ränta uppgår till 2,5 MSEK (0,0).

## Not 22 Händelser efter balansdagen

Företagsparken har tecknat ett nytt 5-årigt triple-net hyresavtal om 1 460 kvadratmeter, omfattande lager- och kontorsutrymmen, i fastigheten Lomma 31:35 i Lomma kommun.

Efter årets slut har Företagsparken förvärvat återstående del av det innehav utan bestämmande inflytande som fanns inom koncernen per 31 december 2023. Förvärvet skedde till substansvärde och avsåg minoritetsinnehavet i dotterbolagen Abamco Norefast Holding AB, 559369-4442 samt Abamco Fastigheter Umeå AB, 559316-1358.

Den 16 februari meddelar Aktiebolag Fastator (publ), org nr. 556678-6645, som äger 25,04% av röster och kapital i Företagsparken att man inte uppfyller vissa finansiella kovenanter i samband med publicering av bokslutskommunikén för 2023. Fastator meddelar att den finansiella soliditetskovenanten för moderbolaget (uttryckt som ration mellan totalt eget kapital och totala tillgångar) per 31 december 2023 förväntas uppgå till cirka 33 procent. Den 26 februari 2024 publicerar Fastator bokslutskommunikén och den konsoliderade soliditeten uppgick till 24,4%. Företagsparken har upptagit säkerställda lån om cirka 964,9 MSEK där Fastator har borgensåtaganden. Borgensåtagandet innebär att Fastators konsoliderade soliditets inte får understiga 30%. En uppsägningsgrund avseende säkerställda lån om cirka 1 744,5 MSEK inträffade i samband med att denna information kom marknaden och Företagsparken till kännedom. Beloppet 1 744,5 MSEK inkluderar samtliga finansiella skulder där borgenärer har rätt att omedelbart säga upp låneavtal i samband med att uppsägningsgrunden inträffat (s.k. "cross-default").

Företagsparkens styrelse och företagsledning inledde i samband med denna information förhandling med berörda långivare om en långsiktig lösning till den inträffade uppsägningsgrunden. Inga åtgärder har vidtagits mot bolaget fram till undertecknande av denna årsredovisning.

Den 22 maj 2024 initierades ett skriftligt förfarande under det utestående obligationslånet 2022/2025 med ISIN SE001713244 med anledning av ett anteciperat brott mot den finansiella kovenanten räntetäckningsgrad under Obligationsvillkoren per testdagen den 31 mars 2024. I det

skriftliga förfarandet efterfrågar bolaget obligationsinnehavarnas godkännande att efterge kravet att uppfylla den finansiella kovenanten räntetäckningsgrad för perioden till och med den 31 mars 2024 samt att ändra Obligationsvillkoren på så sätt att räntetäckningsgraden ändras från 1,75:1,00 till 1,50:1,00.

### Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende fortsatt drift

Per den 31 december 2023 har koncernen inklusive lån som klassificerat som kortfristiga på grund av den uppsägningsgrund som inträffat efter balansdagen, kortfristiga lån om 2 231,0 MSEK (337,5). Koncernens likvida medel uppgår till 1 69,4 MSEK (286,6). Styrelse och företagsledning gör såldes bedömningen att det föreligger en förhöjd risk och väsentlig osäkerhetsfaktor avseende fortsatt drift kopplat till refinansieringen av lån samt likviditeten i bolaget och koncernen. Av skulder som förfaller till betalning inom 12 månader bedöms majoriteten sannolikt kunna refinansieras eller förlängas. Vidare konstateras att tillgångarna i koncernen i form av förvaltningsfastigheter om 5 821,7 MSEK (6 365,4) överstiger nettoskulder om 2 818,0 MSEK (2 965,1), varvid tillräckliga tillgångar finns för att täcka nettoskulden. Detta gäller även vid realisering av panterna kopplade till de pantförskrivna fastigheterna under säkerställda lån om cirka 873,6 MSEK.

Styrelse och ledning utesluter inte att koncernen kommer genomföra extra amorteringar i kombination med avyttringar under 2024 i syfte att minska belåningsgraden och säkerställa en god likvidnivå. Bedömningen görs att årsredovisningen upprättas med antagande om fortsatt drift då tillgångarna överstiger nettoskulden samt att koncernen har positiva kassaflöden från den löpande verksamhet om cirka 83,2 MSEK (23,2).

## Not 23 Förslag till vinstdisposition

| Vinstdisposition moderbolaget                          | Kronor               |
|--|----------------------|
| Balanserade vinstmedel                                 | -21 734 354          |
| Överkursfond   | 2 745 134 176        |
| Årets resultat   | -86 012 318          |
| <b>Summa</b>   | <b>2 637 387 504</b> |
| <b>Styrelsen och verkställande direktören föreslår</b> |                      |
| Till aktieägarna utdelas 0,00 kr per aktie             | -                    |
| I ny räkning balanseras                                | 2 637 387 504        |
| <b>Summa</b>   | <b>2 637 387 504</b> |

## Not 24 Teckningsoptioner

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

Serie 2021/2024-A var riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgjordes av 460 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade. Optionsinnehavaren hade under inlösenperioden, som var 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. Per den 31 december 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 utgjordes av 260 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade. Optionsinnehavaren hade under inlösenperioden, som var 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 595 400 SEK. Per den 31 december 2023 har samtliga teckningsoptioner återköpts utav bolaget.

Optionspremie på för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-C) var baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgick till 2,29 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgjordes av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent samt utspädning om 4,19 procent. Värderingen utfördes av extern och oberoende part. Antaganden baserades på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkorades av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner.

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

Serie 2021/2024-C:2 var riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgjordes av 800 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade. Optionsinnehavaren hade under inlösenperioden, som var 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 avseende detta optionsprogram uppgick till 1 944 000 SEK, under rapporteringsperioden har samtliga teckningsoptioner återköpt utav bolaget.

Serie 2021/2024-C:3 var riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgjordes av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade. Optionsinnehavaren hade under inlösenperioden, som var 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 avseende detta optionsprogram uppgick till 972 000 SEK, under rapporteringsperioden har samtliga teckningsoptioner återköpts utav bolaget. Serie 2022/2025-A var riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter).

Optionsprogrammet utgjorde av 460 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade. Optionsinnehavaren hade under inlösenperioden, som var 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 avseende detta optionsprogram uppgick till 1 053 400 SEK, under rapporteringsperioden har samtliga kvarvarade utestående teckningsoptioner återköpt utav bolaget.

Serie 2022/2025-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgjordes av 260 000 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade. Optionsinnehavaren hade under inlösenperioden, som var 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 avseende detta optionsprogram uppgick till 595 400 SEK, under rapporteringsperioden har samtliga kvarvarade utestående teckningsoptioner återköpt utav bolaget.

Teckningskurs på för båda optionsprogrammen (Serie 2022/2025-A samt Serie 2022/2025-C) var baserad på ett uppskattat verkligt värde och hade beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgick till 3,56 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgjordes av en volatilitet om 25,0 procent, en riskfri ränta om 1,65 procent. Värderingen utfördes av extern och oberoende part. Antaganden baserades på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkorades av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Företagsparken.

## Not 25 Eget kapital

---

| Avstämning stamaktier       | Antal aktier      |
|-----------------------------|-------------------|
| Per 31 december 2022        | 89 343 431        |
| <b>Per 31 december 2023</b> | <b>89 343 431</b> |

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.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 17 juni 2024.

Stockholm den 23 maj 2024.

Leif Östling  
Styrelseordförande

Björn Rosengren  
Styrelseledamot

Niklas Borg  
Styrelseledamot

Knut Pousette  
Styrelseledamot

Pierre Ladow  
Styrelseledamot

Robin Ladow  
Styrelseledamot

Tom Eriksson  
Styrelseledamot

Erik Hamrin  
VD

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Företagsparken Norden Holding AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 16-57 i detta dokument.

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 2023 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 2023 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.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på Förvaltningsberättelsen, styckena *Väsentliga händelser efter årets slut* och *Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer* samt *Not 22 Händelser efter balansdagen*.

Som framgår av årsredovisningen gör styrelsen och företagsledningen bedömningen att det föreligger en förhöjd risk kopplat till likviditet och refinansiering. Företagsparken har betydande kortfristiga lån som förfaller till betalning inom 12 månader, för vilka

refinansiering ej är säkerställd. Vidare föreligger en uppsägningsgrund avseende säkerställda lån till följd av överträdelse av finansiella kovenanter, vilket beskrivs i stycket *Väsentliga händelser efter årets slut*. Dessa händelser och förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

### Vår revisionsansats

#### 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 belegg 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 rapportering som helhet. 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

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Värdering av förvaltningsfastigheter utgör för Företagsparken Norden Holding AB (publ) 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. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen.

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, vakansgrad och framtida driftnetton.

Koncernen låter årligen oberoende värderare utföra värderingar av underliggande fastighetstillgångar, i syfte att bedöma fastigheternas marknadsvärde. Värdena bedöms med stöd av kassaflödesprognoser i vilka marknadens förväntningar på fastigheterna analyseras. De oberoende värderingarna kontrolleras 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.

---

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-15 och 61-63. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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

## Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision kartlagt Företagsparken Norden Holding AB (publ):s interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.

Vi har utvärderat den värderingsmetod som används av Företagsparken Norden Holding AB (publ). Vi har stickprovvis granskat använd indata samt värderingsmodellens matematiska riktighet.

Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget samt utmanat dessa. Vi har i detta arbete biträtt av vår interna specialistkompetens inom fastighetsvärdering.

Vi har för ett urval av fastigheter gjort en utvärdering av de använda avkastningskraven mot tillgänglig marknadsinformation. Vidare har vi jämfört de externa värderingarna med koncernens och moderbolagets balansräkning för att verifiera om det föreligger väsentliga avvikelser.

Vi har även granskat och utvärderat lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende värdering av förvaltningsfastigheter.

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 revisionsssed 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](http://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 de under året verkställande direktörernas förvaltning för Företagsparken Norden Holding AB (publ) för år 2023 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 de under året verkställande direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions 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.

## 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar).

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, utsågs till Företagsparken Norden Holding AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 5 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan den 23 september 2016.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

## Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

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. Nedan 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 (EPRA NAV), TSEK**

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare samt uppskjuten skatteskuld och återläggning av räntederivat enligt balansräkningen.

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 Koncernens kapitalstruktur 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.

### **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

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Långsiktig Substansvärde</b>                                   |                  |                  |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK       | 2 845 167        | 3 226 072        |
| Derivat enligt balansräkningen                                    | 8 757            | 42 876           |
| Uppskjuten skatt, TSEK  | 101 300          | 127 101          |
| <b>Substansvärde, TSEK</b>  | <b>2 955 225</b> | <b>3 396 049</b> |
| <b>Långsiktigt Substansvärde per aktie</b>                        |                  |                  |
| Antal aktier, ST  | 89 343 431       | 64 324 316       |
| Långsiktigt substansvärde, TSEK                                   | 2 955 225        | 3 396 049        |
| <b>Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK</b>                   | <b>33,1</b>      | <b>52,8</b>      |
| <b>Belåningsgrad, %</b>   |                  |                  |
| Räntebärande skulder  | 2 992 360        | 3 251 729        |
| Likvida medel   | -169 406         | -286 612         |
| Förvaltningsfastigheter   | 5 821 710        | 6 365 402        |
| Leasingtillgångar   | 12 410           | 8 688            |
| <b>Belåningsgrad, %</b>   | <b>48,4%</b>     | <b>46,5%</b>     |
| <b>Soliditet, %</b>   |                  |                  |
| Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK | 2 845 167        | 3 226 072        |
| Balansomslutning, TSEK  | 6 110 178        | 6 821 918        |
| <b>Soliditet, %</b>   | <b>46,6%</b>     | <b>47,3%</b>     |
| <b>Räntetäckninggrad, ggr</b>                                     |                  |                  |
| Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK                | 287 211          | 194 689          |
| Ränteintäkter   | 12 652           | 160              |
| Räntekostnader  | -167 813         | -97 150          |
| <b>Räntetäckninggrad, ggr</b>                                     | <b>1,85</b>      | <b>2,01</b>      |

## Övriga nyckeltal

|                          | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--------------------------|--------------|--------------|
| <b>Överskottsgrad</b>    |              |              |
| Hysesintäkter, TSEK      | 472 375      | 345 028      |
| Driftnetto, TSEK         | 338 725      | 230 839      |
| <b>Överskottsgrad, %</b> | <b>71,7%</b> | <b>66,9%</b> |

## Kontakt

Erik Hamrin, VD  
erik.hamrin@foretagsparken.se  
+46 (0) 73 349 66 19

Företagsparken Norden Holding AB (publ)  
Linnégatan 2, 114 47 Stockholm  
08-660 67 00 info@foretagsparken.se