



FöretagsParken

Årsredovisning 2024

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

559075–5145

Innehåll

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT.....	3
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	5
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	9
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	10
KONCERNENS BALANSRÄKNING	11
KONCERNENS BALANSRÄKNING (FORTS.)	12
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN.....	13
RAPPORT ÖVER KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL.....	14
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	15
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT.....	16
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	17
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (FORTS.)	18
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET	19
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL.....	20
NOTER.....	21
REVISIONSBERÄTTELSE.....	43
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	46
FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS.....	47
HÄRLEDNING NYCKELTAL.....	48
KONTAKT	49

Årsredovisning

Företagsparkens årsredovisning och koncernredovisning innehållande förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 5-42. Årsredovisningen har reviderats av Företagsparkens revisor, se revisionsberättelsen på sida 43-45.

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsen ansvarar för den bolagsstyrningsrapport som återfinns på sida 3-4. Rapporten har översiktligt granskats av Vasakronans revisor, och revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten återfinns på sida 46.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Företagsparken omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad. Till grund för Företagsparkens bolagsstyrning ligger huvudsakligen Aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer.

Aktieägare

Företagsparken Norden Holding AB (publ) ("Företagsparken") hade per den 31 december 2024 25 aktieägare (25) och totalt antal aktier var 89 343 431 stycken (89 343 431). Samtliga aktier är stamaktier. Nedan presenteras samtliga aktieägare vars röst- och kapitalandel överstiger minst 10%. Inga begränsningar finns i frågan om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Namn	Innehav, st.	%	Röster	%
Nordact AB	31 712 859	35,5%	31 712 859	35,5%
Aktiebolaget Fastator (publ)	22 375 057	25,0%	22 375 057	25,0%
CLBRM Private S.A	14 402 106	16,1%	14 402 106	16,1%
Summa	68 490 022	76,7%	68 490 022	76,7%
Övriga aktieägare	20 853 409			
Totalt antal aktier	89 343 431			

Bolagsstämma

Företagsparken Norden Holding ABs (publ) Årsstämma för 2024 med aktieägarna hölls den 25 juni 2024 kl 11.00 på bolagets kontor, Linnégatan 2, i Stockholm. Rätt att delta i stämman har enligt aktiebolagslagen aktieägare som är införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena den 14 juni 2024, med beaktande av röstregistreringar som gjorts senast den 18 juni 2024. På Årsstämman 2024 närvarade aktieägare motsvarande 62 959 807 aktier och röster, motsvarande 70 % av aktierna och rösterna i Företagsparken. Till ordförande tillika protokollförare valdes Jonas Gombrii, till justerare valdes Svante Bengtsson och Patrik Lilieblad. Bolagsstämmans beslut framgår enligt nedan rubriker.

Beslut om emissionsbemyndigande från styrelsen

Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att med nedan begränsningar besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler i bolaget. Emission kan avse samtliga serier av aktier, respektive teckningsoptioner eller konvertibler som kan omvandlas till samtliga serier av akter. Emission ska kunna ske mot kontant betalningar, apport eller kvittning eller i övrigt tecknas med villkor. Beslut kan fattas

med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen, för nästa årsstämma.

För bemyndigandet gäller följande begränsningar:

- Emission med stod av bemyndigandet får beslutas med formell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, dock ska alltid samtliga aktieägare erbjudas teckning, och tilldelning av emitterade värdepapper ska alltid i första hand ske till de befintliga aktieägare som tecknar sig, samt fördelats dem emellan motsvarande deras pro rata andel av innehavda aktier i Bolaget jämfört med samtliga aktier i Bolaget vid tiden för emissionsbeslutet. I den utsträckning sådan tilldelning inte medför tilldelning av samtliga värdepapper i emissionen, får styrelsen i andra hand fritt besluta om tilldelning.
- Teckningskursen för aktier/konverteringskursen vid utnyttjandet av bemyndigandet, får aldrig understiga 39 kronor per aktie.
- Det som ska betalas för nyemitterade aktier enligt styrelsens beslut (teckningskursen multiplicerat med antalet nya aktier som kan ges ut till följd av beslutet) med apportegendom får högst uppgå till 200 000 000 kronor.

Styrelse

Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Någon regel om längsta tid som ledamot kan ingå i styrelsen finns inte. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter.

Vid Årsstämman 2024 beslutades omval av Leif Östling, Niklas Borg, Pierre Ladow, Tom Eriksson och Robin Ladow, samt nyval av Svante Bengtsson, till ordinarie styrelseledamöter för bolaget, utan suppleanter. Styrelsen föreslog omval av Leif Östling till styrelseordförande. Björn Rosengren och Knut Pousette avböjde omval.

Årsstämman fastställde vidare att arvode till styrelseledamöterna ska utgå med 300 000 SEK (300 000) till styrelsens ordförande och med 100 000 SEK (100 000) till var och en av övriga ledamöter som inte är anställda av bolaget.

Utdelning

Bolaget har ingen separat utdelningspolicy. Styrelsen har för årsstämman föreslagit en utdelning om 0 MSEK (0).

VD och företagsledning

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och som bland annat framgår av VD-instruktionen och av styrelsens arbetsordning samt bolagets attestordning.

Revisor

Vid årsstämman 2024 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) med Auktoriserade revisorn Daniel Algotsson som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt löpande godkänd räkning.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Företagsparken har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen och VD och som utformats för att ge en rimlig försäkran om att Företagsparkens mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga fyra komponenterna i processen, nämligen riskbedömning, kontrollstrukturer, information och kommunikation samt uppföljning.

Företagsparkens styrelse har det övergripande ansvaret för den finansiella rapporteringen och för att bolaget har en effektiv intern kontroll. Styrelsens ansvar regleras i Aktiebolagslagen och Årsredovisningslagen.

Företagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen enligt fastställda rutiner. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och attestordning som alla syftar till att skapa en tydlig ansvarsfördelning och effektivare hantering av verksamhetens risker.

Riskbedömning

Riskbedömning och riskhantering är integrerade de olika delar av Företagsparkens processer. Bolaget tillämpar etablerade metoder för att identifiera, värdera och hantera relevanta risker i enlighet med fastställda styrdokument och riktlinjer.

De väsentligaste identifierade riskerna är:

- *Finansiella risker* – risker kopplade till finansiering och värdering
- *Marknadsrisker* – inom framför allt fastighetssektorn
- *Makroekonomiska risker* – förändringar i ränteutvecklingen
- *Personalrelaterade risker* – förlust av nyckelkompetenser
- *Legal- och skatterisker* – tillämpning av förändrade lagar och skatteregler

Finansiell rapportering följs upp och utvärderas utifrån riskernas påverkan samt justeras beroende på väsentlighet. Skatte-, legal- och finansiella risker granskas regelbundet i förebyggande syfte och väsentliga bedömda skattemässiga, juridiska och finansiella risker redovisas i koncernredovisningen. Den verkställande ledningen ansvarar för att förebygga risken för bedrägerier samt utvärderar löpande risken för bedrägerier i förhållande till rådande attityder, incitament och möjligheter att begå bedrägeri.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Företagsparken finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomifunktion. I rutinerna finns också en inarbetad ansvarsfördelning mellan utförare och granskare med dokumenterade attester. Den finansiella rapporteringsprocessen är återkommande föremål för prövning, och ekonomifunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs. Såväl kvartals- som årsbokslut analyseras och kommenteras. Noteringar rapporteras löpande till ledningen och till styrelsen översiktligt månadsvis och fördjupat kvartalsvis. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Finansiella rutiner och processer granskas även av externrevisionen utifrån en överenskommen revisionsplan. Utöver den fastställda revisionsplanen, om behov bedöms föreligga, kan företagsledningen och/eller styrelsen ge revisorerna i uppdrag att utföra särskilda granskningsinsatser. Eventuella noteringar återrapporteras både till företagsledningen respektive styrelsen.

Information och kommunikation

Extern information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Företagsparkens informationsgivning till aktieägarna och andra intressenter ges via offentliga pressmeddelanden, bokslutskommuniké och delårsrapporter, årsredovisning och bolagets hemsida. För att Företagsparkens aktieägare och intressenter ska kunna följa verksamheten och dess utveckling publiceras löpande aktuell information på bolagets hemsida. Händelser som bedöms vara kurspåverkande offentliggörs genom pressmeddelanden.

Intern information och kommunikation

Medarbetarnas förståelse för Företagsparkens mål och risksituation är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med medarbetarna är ett naturligt inslag såväl i den årligen återkommande affärs- och budgetplaneringen som i det löpande arbetet. Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomifunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar, riktlinjer, instruktioner och verktyg som behövs finns tillgängliga på Företagsparkens filstruktur.

Uppföljning av intern kontroll

Företagsparkens styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen och kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, ledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hysesintäkter, TSEK	496 111	472 375	345 028	122 112	44 112
Driftnetto, TSEK	366 634	338 725	230 839	68 205	18 258
Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster, TSEK	312 782	287 211	194 689	47 226	10 716
Förvaltningsresultat efter finansiella poster, TSEK	108 529	123 853	90 701	-11 336	-1 592
Resultat före skatt, TSEK	200 511	-259 244	23 227	375 538	23 473
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	5 929 235	5 821 710	6 365 402	4 009 451	782 165
Substansvärde (EPRA NAV), TSEK	3 116 311	2 937 710	3 396 049	2 414 688	515 567
Belåningsgrad, %	46,2	48,4	46,5	38,5	34,6
Soliditet, %	48,3	46,6	47,3	54,5	54,5
Överskottsgrad, %	73,9	71,7	66,9	55,9	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,68	1,85	2,01	0,82	0,87

Intäkter

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter och vidarefakturerade kostnader till hyresgäster, uppgår till 505,4 MSEK (481,3). De ökade hyresintäkterna beror främst på indexering av hyresavtal. Driftnettet uppgår till 366,6 MSEK (338,7) och förvaltningsresultatet exklusive finansiella poster till 312,8 MSEK (287,2). Överskottsgraden uppgår till 73,9 % (71,7).

Finansiella poster

Finansiella poster består av finansiella intäkter i form av ränteintäkter om 1,7 MSEK (12,7) samt finansiella kostnader i form av räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut om -143,2 MSEK (-120,1) och ränta på obligationsfinansiering om -43,6 MSEK (-47,0). Övriga finansiella kostnader uppgår till -17,5 MSEK (-8,2).

Värdeförändringar och resultat

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgår till -13,0 MSEK (-34,2). Periodens resultat uppgår till 115,5 MSEK (-271,2). Det förbättrade resultatet beror primärt på realiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter, som uppgår till 106,5 MSEK (-279,0).

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2024 till ett värde om 5 929,2 MSEK (5 821,7). Samtliga fastigheter har under året värderats extern av de oberoende värderingsinstituten Colliers, Bryggan, CBRE, Forum, Newsec samt Savills. Under räkenskapsåret har koncernen förvärvat fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 57,0 MSEK (-) samt avyttrat förvaltningsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 142,6 MSEK (367,4).

Eget kapital

Eget kapital uppgår till 2 960,3 MSEK (2 869,4) och substansvärdet med återläggning av värdeförändringar på räntederivat samt uppskjuten skatteskuld, uppgår till 3 116,3 MSEK (2 937,7). Substansvärdets förändring påverkas av resultat, den genomförda utdelningen om - MSEK (-96,5) samt återköp av utestående teckningsoptionsprogram om - MSEK (-9,2).

Räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, uppgår per 31 december 2024 till 2 404,2 MSEK (2 991,0). Av dessa avser 439 MSEK (438) en icke säkerställd obligation 2022/2025 emitterad av moderbolaget Företagsparken Norden Holding AB (publ), med ett nominellt belopp om 446 MSEK och ISIN SE001713244. Obligationen är noterad på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm AB, org.nr 556420-8394.

Moderbolaget

Intäkterna uppgår till 65,2 MSEK (4,7) och består vidarefakturerade kostnader till dotterbolag och koncerngemensamma kostnader. Årets resultat har påverkats negativt utav nedskrivningar i dotterbolag om -32,2 MSEK (-171,3). Moderbolagets ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 170,1 MSEK (179,3) och räntekostnader och likande poster till -95,6 MSEK (-96,2). Moderbolaget redovisar bokslutsdispositioner om -2,6 MSEK (21,4). Moderbolagets resultat uppgår till 39,3 MSEK (-86,0).

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsen ansvarar för Företagsparkens bolagsstyrningsrapport som återfinns på sida 3-4. Bolagsstyrningsrapporten är uppräddad i enighet mer Årsredovisningslagen. Rapporten har granskats av Företagsparkens revisor, och revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten återfinns i revisionsberättelsen på sida 46.

Intjäningsförmåga

	2024-12-31	2023-12-31
Hyresintäkter, MSEK	496	486
Driftskostnader, MSEK	-111	-111
Driftnetto, MSEK	385	375
Avkastning, % ¹	7,1	7,0

1) Avser avkastning, beräknat på driftnetto i intjäningsförmåga på förvaltningsfastigheter med avdrag för utvecklingsfastigheter om 587 MSEK (623).

Framtida utveckling

Fokus de kommande åren ligger på att utveckla Företagsparkens befintliga bestånd genom värdehöjande, energieffektiviserande och hyresgästanpassande åtgärder samt att växa via förvärv av strategiskt belägna fastigheter med god uthyrningspotential.

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

Fastighetsbeståndet

- Ett nytt 5-årigt triple-net hyresavtal om 1 460 kvadratmeter, omfattande lager- och kontorsutrymmen, tecknades i januari i fastigheten Lomma 31:35 i Lomma kommun.
- Företagsparken förvärvade 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, 559367-4442 samt Abamco Fastigheter Umeå AB, 559316-1358.
- I maj tecknades ett nytt hyresavtal med hyresgästen CTS Nordics i Uddevalla om 3 590 kvm. Hyresavtalet löper till och med 2029. CTS Nordics är specialiserade på datacenter i Norden.

- Tidigare vakant yta om 4 000 kvm hyrdes i maj ut under ett långt hyresavtal i Ängelholm. Kontraktets totala hyresvärde uppgår till cirka 15,0 MSEK och bidrar till en betydande minskning av vakansgraden i portföljen och stärker intjäningen för fastighetsbeståndet i Ängelholm.
- Ett nytt hyresavtal om 3 775 kvm tecknades i fastigheten Kuröd 4:42 i Uddevalla. Hyresavtalet löper i 3 år med ett årligt hyresvärde om 6 MSEK. Hyresavtalet tecknades med ett dotterbolag till Signal & Andersson.
- Sex livsmedelsfastigheter i Värmland med ett underliggande fastighetsvärde om 87,5 MSEK avyttrades till Cibus Nordic real Estate AB. Fem av fastigheterna tillträdades av köparen den 28 maj 2024 och den återstående fastigheten frånträdades i juli 2024.
- Ett nytt hyresavtal tecknades i juni med hyresgästen Logent, en nordisk logistikleverantör, i fastigheten Sinclair 7 i Arvika om totalt 5 500 kvm.
- I juli genomfördes två nya uthyrningar i Göteborgsregionen, omfattande totalt 3 200 kvm av tidigare vakanta lokaler. Genom dessa uthyrningar har Företagsparken stärkt koncernens årliga hyresintäkter med cirka 2,7 miljoner kronor och minskat vakansen i beståndet med 3 200 kvm.
- I november stärktes fastighetsportföljen i Värmland ytterligare genom tecknande av ett långsiktigt hyresavtal för den tidigare vakanta fastigheten Hammarö Mörmön 19:1 i Karlstad, som genomgått en omfattande hyresgästanpassning. Den välrenommerade gymkedjan Nordic Wellness har etablerat sig i de moderna lokalerna om 900 kvm genom ett 10-årigt avtal. Fastigheten bidrar nu med årliga hyresintäkter om ca 1,4 MSEK.
- I november slutfördes en större omförhandling för fastigheten Kristinehamn Motorn 1 med 11 000 kvm produktionslokaler. Omförhandlingen innebär en förlängning av avtalet med 10 år och en hyreshöjning med 25%, vilket säkerställer en stabil och långsiktig intäktström som numera förbättras med 1,1 MSEK per år.
- Under året har Företagsparken även förvärvat två fastigheter i Mora och Härryda till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 41,0 MSEK och en uthyrningsbar yta om 4 276 kvadratmeter. Förvärven har skett genom bolagsförvärv och stärker bolagets närvaro inom Företagsparkens strategiskt prioriterade områden.

Organisationen

- Angeelica Holm anställdes som CFO i juni. Med sin erfarenhet inom ekonomi och finans kommer Angeelica att bidra till att stärka vår finansiella styrning och stödja bolagets fortsatta utveckling.

Finansiering

- 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 rätetäckningsgrad 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. De uppdaterade obligationsvillkoren publicerades på Företagsparkens hemsida den 26 juni 2024.

- Företagsledningen och styrelsen har aktivt arbetat för att säkerställa en god och långsiktig finansiering. Förhandling har pågått med flertalet kreditinstitut och finansiärer om att refinansiera och förlänga de utestående skulderna. Per den 31 december 2024 förfaller cirka 2 462 MSEK, motsvarande cirka 86% av koncernens totala finansiering via kreditinstitut och obligationsmarknaden till betalning inom 12 månader.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

Organisation

- Företagsparken har meddelat att VD Erik Hamrin är sjukskriven tills vidare. Styrelsen har därför utsett bolagets CFO, Angeelica Holm, till tillförordnad VD med omedelbar verkan.
- Leif Östling har beslutat att lämna sitt uppdrag som styrelseordförande på grund av hälsoskäl. Företagsparkens styrelse avser att kalla till en extra bolagsstämma för att utse en ny styrelseordförande. Peter Wahlberg har utsetts till tillförordnad styrelseordförande till dess att en permanent lösning är på plats.

Finansiering

- Per den 31 december 2024 har koncernen kortfristiga lån om 2 482,8 MSEK (2 231,0). Den 27 mars 2025 har Bain Capital investerat 150 MEUR i Företagsparken för att möjliggöra förvärv av nya fastigheter och expansion av den befintliga portföljen. I samband med transaktionen har Bain Capital förvärvat 15,9 % av bolagets befintliga aktier. Bain Capital är en global private equity-aktör med verksamhet inom flera tillgångsslag och ett förvaltad kapital om cirka 185 miljarder USD.

Efter genomförd transaktion har bolaget och koncernen omförhandlat finansiering hos Swedbank (1 165 MSEK) och Nordea (846 MSEK) och förlängt faciliteterna till och med den sista augusti 2025. Förlängning innebär att cirka 70 % av utestående lån per 2024-12-31 har förlängts med cirka fem månader. Bolaget arbetar fortsatt intensivt för att säkra bolagets långsiktiga finansiering då cirka 86 % av koncernens finansiering förfaller inom ett år vid undertecknande av denna årsredovisning.

- Den 9 april 2025 initierade Företagsparken Norden Holding AB (publ) ett skriftligt förfarande ("det Skriftliga Förfarandet") avseende bolagets utestående obligationslån 2022/2025 med ISIN SE0017132442 ("Obligationerna") i syfte att begära en förlängning av löptiden ("Förlängningen") med åtta månader, till den 9 januari 2026, samt att införa

begränsningar avseende utdelningar och andra värdeöverföringar till aktieägarna (tillsammans med Förlängningen, "Ändringarna").

Efter återkoppling från större obligationsinnehavare har Bolaget uppdaterat sitt förslag i det Skriftliga Förfarandet. Utöver Ändringarna föreslås även vissa tillägg ("Tilläggssändringarna"), vilka omfattar en höjning av räntemarginalen för Obligationerna från 6,0 till 7,5 procentenheter från och med den 9 maj 2025, samt en sänkning av nettobelåningsgraden i maintenance test från 70 till 45 procent. Resultatet av det Skriftliga Förfarandet offentliggörs efter dess avslut den 30 april 2025. Ytterligare information, inklusive meddelanden och dokumentation, finns tillgänglig på Bolagets och Agentens webbplatser.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende fortsatt drift

Styrelse och företagsledning gör sammantaget 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 5 929,2 MSEK (5 821,7) överstiger nettoskulden om 2 748,2 MSEK (2 818,0), varvid tillgångarnas värde väsentligt överstiger nettoskulden. Styrelse och företagsledning utesluter inte att koncernen kommer genomföra extra amorteringar, avyttringar och refinansieringar under 2025 i syfte att 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 92,0 MSEK (83,2)

Övriga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk föreligger i hyresgästernas förmåga att betala hyra 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		-107 746 672
Överkursfond		2 745 134 177
Årets resultat		39 280 000
Summa		2 676 667 505
Styrelsen och verkställande direktören föreslår		
Till aktieägarna utdelas 0,00 SEK per aktie		-
I ny räkning balanseras		2 676 667 505
Summa		2 676 667 505
Antal aktier, A		89 343 431
Aktiekapital, SEK		4 467 172
Kvotvärde, SEK		0,05
Föreslagen utdelning, SEK		-

Koncernens resultaträkning

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		496 111	472 375
Övriga rörelseintäkter		9 244	8 895
Summa intäkter	3	505 355	481 270
Driftskostnader		-90 255	-96 846
Reparation och underhåll		-23 007	-17 226
Fastighetsskatt		-12 294	-12 122
Fastighetsadministration		-13 165	-16 351
Driftnetto		366 634	338 725
Central administration	4,5	-53 852	-51 513
Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster		312 782	287 211
Finansiella intäkter	6	1 670	12 652
Räntekostnader	7	-188 401	-167 813
Övriga finansiella kostnader	7	-17 523	-8 198
Summa finansiella poster		-204 253	-163 358
Resultat före värdeförändringar		108 529	123 853
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	115 205	-279 012
Realiserade värdeförändringar		-8 692	-69 795
Resultat från intressebolag		-1 520	-117
Värdeförändringar på räntederivat		-13 011	-34 173
Resultat före skatt		200 511	-259 244
Inkomstskatt	8	-84 974	-11 914
Periodens resultat		115 537	-271 158

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Periodens resultat		115 537	-271 158
Omräkningsdifferenser		-	-4 119
Summa totalresultat		115 537	-275 277
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		115 537	-274 840
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-437
Summa totalresultat		115 537	-275 277

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	5 929 235	5 821 710
Nyttjanderättstillgångar		16 065	12 410
Inventarier	10	1 243	976
Pågående nyanläggningar	11	-	1 452
Summa materiella anläggningstillgångar		5 946 543	5 836 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	13	-	8 757
Fordringar på intressebolag	13	-	26 853
Långfristiga finansiella tillgångar	13	8 521	1 998
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 521	37 609
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13,14	19 273	10 935
Övriga kortfristiga fordringar	13	31 584	35 328
Kortfristiga finansiella tillgångar	13	-	4 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	19 755	20 352
Likvida medel	13,16	100 803	169 406
Summa omsättningstillgångar		171 415	236 021
SUMMA TILLGÅNGAR		6 126 479	6 110 178

Koncernens balansräkning (forts.)

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		4 467	4 467
Övrigt tillskjutet kapital		2 873 553	2 873 553
Balanserade vinstmedel ink. Årets resultat		82 231	-32 853
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 960 251	2 845 167
Innehav utan bestämmande inflytande		-	24 247
Summa eget kapital		2 960 251	2 869 414
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	8	160 327	101 300
Långfristig Leasingskuld		14 658	12 410
Skulder till kreditinstitut		345 894	309 346
Obligationslån	13	-	438 212
Derivat		4 254	-
Övriga räntebärande skulder		119	-
Övriga ej räntebärande skulder		2 700	1 401
Summa långfristiga skulder	17	527 951	862 670
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 17	2 043 600	2 196 888
Obligationslån	13,17	439 172	-
Kortfristig leasingskuld		1 354	-
Leverantörsskulder	13	22 338	32 945
Aktuell skatteskuld	8	10 568	20 246
Övriga räntebärande skulder	13, 17	-	34 103
Övriga ej räntebärande skulder		28 470	19 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	92 776	74 058
Summa kortfristiga skulder		2 638 277	2 378 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 126 479	6 110 178

Rapport över kassaflöden för koncernen

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Förvaltningsresultat		312 782	287 211
Avskrivningar		1 784	433
Ej likvidpåverkande poster		8 399	-
Erhållen ränta		4 333	4 313
Betald ränta		-193 325	-164 955
Betalda inkomstskatter		-41 956	-28 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		92 017	98 257
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-11 656	44 024
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		11 895	-59 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten		92 256	83 230
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i fastigheter	9	-134 029	-112 689
Avyttring av fastigheter		134 218	300 647
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-24 701	-
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	9	-	-29 473
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		12 075	16 750
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		4 998	-4 998
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 439	170 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	17	79 842	29 512
Amortering av lån		-233 261	-294 525
Utdelning		-	-96 491
Återköp Teckningsoptioner		-	-9 171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-153 419	-370 674
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-68 602	-117 207
Likvida medel vid årets början	16	169 406	286 613
Likvida medel vid årets slut		100 803	169 406

Rapport över koncernens förändring över eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsre- server	Balanserade vinstmedel	Summa eget ka- pital hänförligt till mo- derföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	4 467	2 882 724	4 523	334 360	3 226 073	24 685	3 250 758
Återföring av ackumulerade valutaserver	-	-	-404	-	-404	-	-404
Utdelning	-	-	-	-96 491	-96 491	-	-96 491
Återköp av teckningsoptioner	-	-9 171	-	-	-9 171	-	-9 171
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-9 171	-404	-96 491	-106 066	-	-106 066
Periodens resultat	-	-	-4 119	-270 721	-274 840	-437	-275 277
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-4 119	-270 721	-274 840	-437	-275 277
Utgående balans per 31 december 2023	4 467	2 873 553	-	-32 853	2 845 167	24 247	2 869 414
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-453	-453	-24 248	-24 701
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-453	-453	-24 248	-24 701
Periodens resultat	-	-	-	115 537	115 537	-	115 537
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-	115 537	115 537	-	115 537
Utgående balans per 31 december 2024	4 467	2 873 553	-	82 231	2 960 251	-	2 960 251

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning		63 377	4 732
Övriga rörelseintäkter		1 806	-
Summa intäkter		65 183	4 732
Personalkostnader	4	-35 312	-9 233
Övriga externa kostnader	5	-29 312	-14 365
Rörelseresultat		559	-18 867
Finansiella poster			
Resultat från dotterbolag	12	-32 185	-171 323
Resultat från andelar i intressebolag		-1 520	-117
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	170 060	179 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-95 554	-96 209
Resultat efter finansiella poster		41 360	-107 254
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-2 611	21 370
Resultat före skatt		38 749	-85 884
Skatt	8	531	-128
Periodens resultat		39 280	-86 012

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Periodens resultat		39 280	-86 012
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		39 280	-86 012

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	10	686	225
Summa materiella anläggningstillgångar		686	225
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	1 184 264	1 109 515
Andelar i intressebolag		-	-
Fordringar hos koncernföretag	13	2 592 232	2 589 466
Fordringar hos intresseföretag	13	-	26 853
Övriga långfristiga fordringar		285	1 404
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 776 781	3 727 463
Summa anläggningstillgångar		3 777 467	3 727 463
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	13	279 536	265 936
Fordringar hos intresseföretag	13	-	2 904
Övriga kortfristiga fordringar	13	8 024	5 664
Aktuell skattefordran		212	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	195 223	14 016
Likvida medel	13, 16	3 169	18 750
Summa omsättningstillgångar		486 164	307 483
SUMMA TILLGÅNGAR		4 263 631	4 034 946

Moderbolagets balansräkning (forts.)

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 467	4 467
Summa bundet eget kapital		4 467	4 467
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		-107 747	-21 734
Överkursfond		2 745 134	2 745 134
Årets resultat		39 280	-86 012
Summa fritt eget kapital		2 676 667	2 637 388
Summa eget kapital		2 681 135	2 641 855
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	13, 17	179 102	174 892
Skulder till kreditinstitut	13, 17	-	-
Obligationslån	13, 17	-	438 212
Övriga räntebärande skulder		-	-
Övriga ej räntebärande skulder		-	34
Summa långfristiga skulder		179 102	613 138
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 17	918 240	498 814
Skulder till koncernföretag	13, 17	455 300	236 802
Leverantörsskulder		6 825	2 928
Aktuell skatteskuld	8	-	-
Övriga kortfristiga skulder		10 475	33 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	12 554	8 390
Summa kortfristiga skulder		1 403 394	779 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 263 631	4 034 946

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		559	-18 867
Övriga ej likvidpåverkande poster		57	-
Erhållen utdelning		-	4 965
Erhållen ränta		13 082	159 181
Betald ränta		-74 946	-93 759
Betalda inkomstskatter		-800	-295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-62 049	51 225
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-71 657	-10 883
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		96 217	14 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-37 489	55 186
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-517	-225
Investering i aktier i dotterbolag	12	-2 339	-190 482
Avyttring andelar i dotterbolag		15 206	155 033
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		40 835	105 001
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-19 224	-32 698
Kassaflöde från investeringsverksamheten		33 961	36 629
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	17	8 210	65 759
Amortering av lån	17	-20 263	-155 743
Utdelning		-	-96 491
Återköp teckningsoptioner	17	-	-9 171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 053	-195 646
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-15 581	-103 830
Likvida medel vid årets början		18 750	122 580
Likvida medel vid periodens slut	16	3 169	18 750

Moderbolagets förändring över eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	4 467	2 745 134	83 927	2 833 529
Utdelning	-	-	-96 491	-96 491
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-9 171	-9 171
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-105 662	-105 662
Årets resultat	-	-	-86 012	-86 012
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-86 012	-86 012
Utgående balans per 31 december 2023	4 467	2 745 134	-107 746	2 641 855
Årets resultat	-	-	39 280	39 280
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	39 280	39 280
Utgående balans per 31 december 2024	4 467	2 745 134	-68 467	2 681 135

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 (forts.)

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 Kungsgatan 12, 111 35. 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 29 april 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 16 juni 2025.

1.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Rådet för finansiell rapportering

Förändringar gjorda under 2024 har inte haft någon påverkan på Företagsparkens redovisning.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2024 har inte medfört någon påverkan på Företagsparkens finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2025 eller senare.

De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari 2025 har inte tillämpats i förtid.

Per den 1 juli 2024 trädde nya regler avseende hållbarhetsrapportering i kraft, som i huvudsak innebar införandet av CSRD. Per den 26 februari 2025 presenterades Omnibus I, med förslag om väsentliga förändringar i det ursprungliga hållbarhetsregelverkets omfattning. Effekterna för Företagsparken analyseras i samband med att denna årsredovisning publiceras.

Per den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Presentation och Disclosure in Financial Statement i kraft, förutsatt att denna antas av EU. Syftet är att ge en mer likformad presentation av företagets resultaträkning och kassaflödesanalys. Vid upprättande av denna årsredovisning analyseras effekterna av implementeringen av IFRS 18.

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.

Not 1 Redovisningsprinciper (forts.)

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

Goodwill avser det belopp varmed:

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

Om beloppet understiger verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Villkorad 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 orealiserade 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

Hysesintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen enligt avtalens villkor. Vidaredebiterade kostnader till hyresgäster, såsom mediakostnader och fastighetsskatt, redovisas som hysesintäkt 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 nyttjanderättstillgångar. På skuldsidan redovisas dessa som leasingsskuld. I beräkningen av tillgången respektive skulden ingår

hyra samt tomträttsavgäld. I resultaträkningen delas det upp på avskrivning samt ränta. Avskrivningar görs linjärt över avtalets löptid och räntan baseras på bolagets implicita låneränta i det fall de återfinns i leasingavtalet och i annat fall sätts räntan till bolagets marginella låneränta beaktat den underliggande tillgången. I kassaflödesanalysen redovisas ränta som betald ränta under kassaflöde från löpande verksamheten och amorteringen redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten. Redovisade kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Not 1 Redovisningsprinciper (forts.)

1.5 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 9.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader. Under året har inga räntor aktiverats.

1.5.1 Byggrätter

Ilgångsatta 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 byggrättsskalkyler.

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 bedöms 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 där efter 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 övertvärde och vice versa. Som kalkylränta för diskonteringsperioden används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet på en ränteswap förändras således under swapens löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av swapavtalen påverkar Företagsparkens redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde.

1.8.1 Likvida medel

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

1.8.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

1.8.2.1 Kundfordringar

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Om inbetalning av belopp förväntas inom ett år klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar. Kundfordringar förfaller generellt till betalning inom 30 dagar och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som

Not 1 Redovisningsprinciper (forts.)

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper (forts.)

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 hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

1.10 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

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

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

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

1.11 Eventualförpliktelse

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

1.12 Segmentsredovisning

Så som föreskrivet i IFRS 8 ska koncernen indelas i rörelsesegment utifrån den uppdelning företagsledning och ytterst VD, som är företagets högste verkställande beslutsfattare, styr och följer upp den finansiella ställningen. Rörelsesegmentens uppdelning har utgångspunkt i hur koncernen är uppdelad organisatoriskt, vilket även är så den finansiella informationen är uppdelad. Intäkter och kostnader ska i respektive segment vara kopplade till samma typ av verksamhet. Företagsparken har gjort bedömningen att endast ett rörelsesegment återfinns. Det är på denna nivå koncernledning följer och styre verksamheten.

1.13 Kassaflöde

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

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 47-49 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 provas värdet mot dotterbolagets substansvärde, vilket utgörs av eget kapital plus övertvärde 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 2024 har två förvärv genomförts, båda har klassificerats som tillgångsförvärv. Under 2023 genomfördes inga förvärv.

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 65,0 MSEK (48,9). Övriga intäkter utgörs av erhållna bidrag om - MSEK (8,4). Nedan presenteras hyresportföljens förfall.

Hyresintäkter, koncernen

	2024-12-31		2023-12-31	
Kontraktspportföljens förfallostruktur	Antal, St.	Årshyra TSEK	Antal, St.	Årshyra TSEK
1 år	353	73 321	373	68 810
2 år	249	103 290	273	100 177
3 år	163	84 166	160	91 053
4 år	76	67 825	95	44 442
5 år	29	41 697	28	44 160
Senare än 5 år	83	87 196	97	114 624
Summa	953	457 494	1 026	463 265

Not 4 Ersättning till anställda

Koncernen har 24 anställda (6) som utgörs av verkställande direktör samt övriga anställda. Styrelse-arvode utgår. Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare. Under 2024 har moderbolaget övergått från att förvärva administrativa tjänster från ägarbolaget AB Fastator (publ), org. 556678–6645 till att bedriva denna verksamhet i egen regi. Fastighetsförvaltningstjänster har under 2023 köps in från NPM Group, org.nr 559407–1788, som ägs till 62,6 % av AB Fastator (publ). Dessa tjänster bedrivs från och med 2024 i egen regi.

	2024	2023
Styrelse och ledande befattningshavare	4 403	1 540
Övriga anställda	20 217	5 947
Summa löner och ersättningar	24 620	7 487
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	851	126
Pensionskostnader - övriga anställda	1 574	401
Sociala avgifter	8 267	3 220
Summa	35 312	11 233

Ersättning till styrelse och ledning, TSEK 2024

Ledamöter	Grundlön	Styrelse arvode	Soc. avgifter	Pensionskostnader	Summa
Leif Östling ²	-	300	31	-	331
Magdalena Schmidt ¹	-	200	63	-	263
Claes Kockum ²	-	100	31	-	131
Joachim Kuylenstierna ¹	-	100	31	-	131
Pierre Ladow	-	100	-	-	100
Knut Pousette ¹	-	100	31	-	131
Björn Rosengren ¹	-	100	31	-	131
Niklas Borg	-	100	31	-	131
Tom Eriksson	-	-	-	-	-
Svante Bengtsson	-	-	-	-	-
Robin Ladow	-	100	31	-	131
Ledning					
VD, Erik Hamrin ³	2 400	-	754	668	3 822
CFO, Angeelica Holm ⁴	803	-	252	183	1 238
Summa	3 203	1 200	1 288	851	6 542

1) Ledamot har lämnat styrelsen under året.
2) Ledamot har avgått efter balansdagen
3) VD har avgått efter balansdagen

4) CFO är utsedd av styrelsen till Tillförordnad Verks-
ställande Direktör efter balansdagen

Ersättning till styrelse och ledning, TSEK 2023

Ledamöter	Grundlön	Styrelse arvode	Soc. avgifter	Pensionskostnader	Summa
Leif Östling	-	300	31	-	331
Magdalena Schmidt ¹	-	100	31	-	131
Claes Kockum ¹	-	100	31	-	131
Joachim Kuylenstierna ¹	-	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	-	-	-	-	-
Ledning					
VD	540	-	170	126	710
Summa	540	1 000	389	126	1 929

1) Ledamoten har lämnat styrelsen under året.

Antal på balansdagen		2024	2023	
		Varav		Varav
	Antal	Kvinnor, %	Antal	Kvinnor, %
Styrelseledamöter	6	-	7	1
Ledande befattningshavare	2	1	1	-
Koncernen totalt	8	1	8	1

Medelantalet anställda		2024	2023	
		Varav		Varav
	Antal	Kvinnor,%	Antal	Kvinnor,%
Moderbolaget	24	46	6	7
Dotterbolag	-	-	-	-
Koncernen totalt	24	46	6	7

Not 5 Ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
PwC				
– Revisionsuppdraget	2 820	2 078	458	498
– Övriga revisionstjänster	-	-	-	-
Summa	2 820	2 078	458	498

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 2 820 TSEK (2 078) som utgått avser endast lagstadgad revision och ingen övrig revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller rådgivningstjänster inklusive skattetjänster har utförts.

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Övriga finansiella intäkter	13	1 376	13	1 376
Ränteintäkter	1 657	11 276	170 047	177 886
Summa finansiella intäkter	1 670	12 652	170 060	179 262

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	143 232	120 118	29 671	31 697
Räntekostnader ägarbolag	-	-	-	-
Räntekostnader obligationslån	43 603	46 987	43 603	46 391
Övriga räntekostnader	-	-	14 793	11 876
Övriga räntekostnader	1 566	607	163	104
Övriga finansiella kostnader	17 523	8 298	7 324	6 142
Summa finansiella kostnader	205 923	176 010	95 554	96 209

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.

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	32 515	-26 948	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-237	-13 113	-	-128
Aktuell skatt på årets resultat	32 278	-40 062	-	-128
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	531	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	52 696	28 148	-	-
Summa uppskjuten skatt	52 696	28 148	531	-
Summa inkomstskatt	84 974	-11 913	531	-128

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.)

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	200 511	-259 244	38 749	-85 884
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 %	-41 305	53 404	-7 982	17 692
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	4 770	-	15 579	1 023
- Ej avdragsgilla kostnader	-18 845	-27 197	-7 206	-18 512
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-28 121	-27 488	-	-
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare ej redovisats	-	2 482	140	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-1 711	-	-	-204
- Justering avseende tidigare år	236	-13 113	-	-128
Summa skattekostnad	-84 974	-11 913	531	-128

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är 42,4 % (4,6). Årets skattekostnad har påverkat negativt med -23,7 MSEK på grund av justering av skattemässigt restvärde på tre förvaltningsfastigheter där tidigare uppskjuten skattefordran erkänts.

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 52,4 MSEK (45,5) varav moderbolaget har ett separat utgående underskott om - MSEK (1,0). Varken moderbolaget eller övriga konsoliderade dotterbolag redovisar uppskjutna skattefordringar avseende dessa sparade underskott. Spärrade underskott uppgår till 41,0 MSEK (35,6).

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen	
	2024	2023
Räntederivat	-2 669	-7 028
Förvaltningsfastigheter	56 876	-28 574
Uppskjuten skattefordran pga underskottsavdrag	-7 686	-
Obeskattade reserver	6 175	7 454
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	52 696	-28 148

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen	
	2024	2023
Räntederivat	-865	1 804
Förvaltningsfastigheter	140 503	84 982
Obeskattade reserver	20 689	14 515
Summa uppskjuten skatt	160 327	101 301

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter	Koncernen	
	2024	2023
Ingående balans	101 301	127 101
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	52 696	-28 149
Uppskjuten skattefordran pga underskottsavdrag	7 686	-
Avyttrad uppskjuten skatteskuld	-1 355	2 348
Utgående balans	160 327	101 301

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 248 fastigheter (264) belägna i Sverige.

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.

Känslighetsanalys	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %
	2024	2024	2023	2023
Direktavkastningskrav, +1%	-330	-5,57%	-685	-11,80
Direktavkastningskrav, -1%	436	7,35%	911	15,70
Kalkylränta, +1%	-351	-5,92%	-365	-6,30
Kalkylränta, -1%	383	6,46%	420	7,20
Långsiktig vakansgrad, +1%	-58	-0,98%	-76	-1,30
Långsiktig vakansgrad, -1%	57	0,96%	76	1,30
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-221	-3,73%	-223	-3,80
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	221	3,73%	223	3,80
Marknadshyra, +50 kr/kvm	314	5,30%	455	7,80
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-315	-5,31%	-455	-7,80

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.

Värderingsantaganden	Genomsnitt	Genomsnitt
	2024	2023
Inflationsantagande, %	2,00	2,00
Kalkylränta – Kassaflöde, %	10,43	8,99
Kalkylränta – restvärde, %	10,43	8,99
Direktavkastningskrav restvärde, %	7,16	7,03
Långsiktigvakansgrad, %	6,13	6,06
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	157	151
Investeringar år 1, kr/kvm	36	41
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	870	720

Not 9 Förvaltningsfastigheter (forts.)

	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	5 821 710	6 365 403
Förvärvade fastigheter	56 941	-
Investeringar	77 996	102 700
Orealiserade värdeförändringar	115 205	-279 012
Avyttrade fastigheter	-142 616	-367 381
Redovisat fastighetsvärde	5 929 235	5 821 710
Skattemässiga värden	5 419 675	5 419 675

Not 10 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående anskaffningsvärde	1 758	3 575	234	-
Avyttringar	-	-1 817	-	-
Årets inköp inklusive via förvärv	848	-	517	234
Utgående anskaffningsvärde	2 606	1 758	751	234
<i>Avskrivningar</i>				
Ingående avskrivningar	-782	-739	-9	-
Avyttringar	-	390	-	-
Årets avskrivningar	-580	-433	-56	-9
Utgående avskrivningar	-1 362	-782	-65	-9
Utgående balans	1 243	976	686	225

Not 11 Pågående projekt

	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 452	1 328
Årets aktiveringar	82 643	102 381
Förvärvade pågående projekt	13 029	1 995
Omklassificerat till fastigheter	-66 354	-98 897
Avyttringar	-30 769	-5 356
Utgående balans	-	1 452

Not 12 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående bokfört värde	1 109 515	1 223 931
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-41 391	-252 538
Årets försäljning	-7 126	-78 783
Årets investeringar	123 265	216 904
Utgående bokfört värde	1 184 264	1 109 515

Koncernens dotterföretag per 31 december 2024 och 31 december 2023 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.

Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel		Redovisat värde	
			2024	2023	2024-12-31	2023-12-31
Bönstjälken Fastigheter AB	556837-5413	Stockholm	100%	100%	8 921	10 887
Ene Fastighet 1:6 AB	556947-3134	Stockholm	100%	100%	12 892	12 892
Fast. Mataren 1-3 AB	559371-8421	Stockholm	100%	100%	-	-
Fast. Mataren 4 AB	559371-8439	Stockholm	100%	100%	14 926	14 926
FPAC Kristianstad AB	559365-0897	Stockholm	100%	100%	104	1 043
FPAC Piteå AB	559333-2314	Stockholm	100%	100%	4 354	1 526
FPAC Vimmerby AB	559333-2306	Vimmerby	100%	100%	658	270
Företagsparken Arvika Blakstad 3 AB	559368-4995	Stockholm	100%	100%	433	334
Företagsparken Arvika Hästhagen AB	559368-5026	Stockholm	100%	100%	1 532	1 532
FöretagsParken Bruvik AB	559260-6122	Upplands Väsby	100%	100%	15 155	12 614
Företagsparken Eda AB	559368-5000	Stockholm	100%	100%	517	517
FöretagsParken Elfenbenet 2 AB	559195-5066	Stockholm	100%	100%	157	-
Företagsparken Fastigheter 19 AB	559233-4113	Stockholm	100%	100%	22 993	36 769
FöretagsParken Halmstad 3:142 AB	559337-3334	Stockholm	100%	100%	3 021	-
Företagsparken Helsingborg Björka AB	559178-4219	Stockholm	0%	100%	-	6 526
Företagsparken Hässleholm AB	556478-2067	Stockholm	100%	100%	14 215	14 215
FöretagsParken Höstbruksvägen AB	559316-9351	Stockholm	100%	100%	9 444	9 444
FöretagsParken Ingarö AB	559344-8516	Stockholm	100%	100%	156	-
Företagsparken Lageråsen AB	556981-3990	Stockholm	100%	100%	20 829	20 829
FöretagsParken Lomma 31:35 AB	559316-9344	Stockholm	100%	100%	3 891	3 891
FöretagsParken Lundåkra 2:6 AB	559337-3342	Stockholm	100%	100%	5 382	5 410
FöretagsParken Mariedal AB	559207-3869	Stockholm	100%	100%	2 706	1 280
Företagsparken Mark AB	559101-0227	Ängelholm	100%	100%	2 423	2 423
Företagsparken Mellersta AB	559228-8707	Stockholm	100%	100%	26 776	25 470
FöretagsParken Motalahus AB	559239-4968	Stockholm	100%	100%	25	25
Företagsparken Nacksta 3 AB	559164-7804	Stockholm	100%	100%	1 367	3 263
Företagsparken Nacksta AB	559059-9816	Stockholm	100%	100%	11 813	11 585
Företagsparken Nacksta Öst AB	556696-4747	Stockholm	100%	100%	509	201
Företagsparken Norr AB	559228-8699	Stockholm	100%	100%	39 352	39 352
Företagsparken Norrland AB	559228-8764	Stockholm	100%	100%	15 650	15 650
Företagsparken Rosenknoppen AB	559089-7970	Stockholm	100%	100%	732	1 439

Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

Bolag som ingår i koncernen (forts.)	Org.nr	Säte	Ägarandel		Redovisat värde	
			2024	2023	2024-12-31	2023-12-31
FöretagsParken Rosersberg AB	556893-4987	Stockholm	100%	100%	5 038	3 062
FöretagsParken Sala AB	559314-1384	Stockholm	100%	100%	23 013	22 213
Företagsparken Skåne AB	559228-8756	Stockholm	100%	100%	10 469	10 469
Företagsparken Smålandsstenar AB	556548-4333	Stockholm	100%	100%	12 903	12 903
FöretagsParken Sundby AB	559205-1493	Stockholm	100%	100%	-	413
FöretagsParken Tillverkshuset AB	559155-0362	Stockholm	100%	100%	5 177	2 375
Företagsparken Uppsala AB	559228-8731	Stockholm	100%	100%	6 704	4 414
FöretagsParken Vaxmora AB	559139-5537	Stockholm	100%	100%	100	100
Företagsparken Vägrenen AB	559102-9805	Stockholm	100%	100%	3 367	3 367
Företagsparken Värmland AB	559232-2654	Stockholm	100%	100%	-	71
FöretagsParken Väsby-Vik AB	556977-6056	Stockholm	100%	100%	2 099	1 172
Företagsparken Väst AB	559228-8715	Stockholm	100%	100%	9 435	6 456
Företagsparken Ässjan AB	559273-0500	Stockholm	100%	100%	1 745	1 428
Företagsparken Öst AB	559228-8723	Stockholm	100%	100%	29 011	29 011
FöretagsParken Måndagsgatan AB	559289-0213	Stockholm	100%	100%	9 896	9 896
FöretagsParken Skallebackavägen AB	559263-7739	Stockholm	100%	100%	8 771	8 771
FöretagsParken Torbornavägen AB	559367-7247	Stockholm	100%	100%	8 572	8 572
Hartungviken Fastigheter AB	559162-0538	Stockholm	100%	100%	13 275	13 485
Företagsparken Eslöv AB	556747-3128	Ängelholm	100%	100%	-	-
Utmeland 13:72	559466-1802	Dalarna	100%	0%	-	-
FöretagsParken Fastigheter 2 AB	559273-5145	Stockholm	100%	100%	275 993	273 721
FöretagsParken Portfölj 2 AB	559314-1483	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Boländerna AB	559314-1491	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Industrihus Umeå AB	559202-3088	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Industrihus Västerås AB	556581-6898	Västerås	100%	100%	-	-
Företagsparken Norefast Holding AB	559367-4442	Stockholm	100%	80%	-	-
FöretagsParken Fastigheter Umeå AB	559316-1358	Stockholm	100%	70%	-	-
FöretagsParken Industrifastigheter Umeå AB	556691-8743	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Mätaren 15 AB	556832-9394	Umeå	100%	100%	-	-
FöretagsParken ST i Umeå AB	556359-2061	Umeå	100%	100%	-	-
FöretagsParken Umeå Batteriet AB	556821-4141	Stockholm	100%	100%	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

Bolag som ingår i koncernen (forts.)	Org.nr	Säte	Ägarandel		Redovisat värde	
			2024	2023	2024-12-31	2023-12-31
FöretagsParken Via Ventilen Fastigheter AB	559281-2720	Umeå	100%	100%	-	-
FöretagsParken FP AB	559102-4061	Stockholm	100%	100%	190 818	179 214
FöretagsParken Kalvsvik 16:4 AB	559105-1528	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Mallen 11 AB	559262-1923	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken RosersPort AB	556817-7405	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Spolaren 2 AB	556537-1225	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Park Caproni 1 AB	559118-1945	Stockholm	100%	100%	-	-
Sankt Parking AB	559214-2433	Nyköping	50%	50%	-	-
NYO Parking KB	969789-9574	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken H2O AB	559321-7051	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%	-	-
Företagsparken i Vara AB	559062-5744	Stockholm	100%	100%	100 208	100 208
Företagsparken Bonden AB	556709-3934	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Borga AB	559170-2591	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Förvaltning i Vara AB	559006-1973	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken i Emtunga AB	556769-9532	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken i Vårgårda AB	556814-8844	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken i Älvängen AB	556944-7518	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Plåtslagaren AB	556986-2583	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Skövde AB	556538-1992	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Stora Jungatorp AB	556915-2068	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Portfolio 1 AB	559322-5831	Stockholm	100%	100%	97 526	64 783
Fastighets AB Kabelgatan 2	556540-8720	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastighets AB Kabelgatan 7	559295-0397	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastighetsbolaget Slätthult AB	556923-6002	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Fastigheter Kungälv AB	559149-8901	Stockholm	100%	100%	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

Bolag som ingår i koncernen (forts.)	Org.nr	Säte	Ägarandel		Redovisat värde	
			2024	2023	2024-12-31	2023-12-31
FöretagsParken Fastigheter Lillesjö AB	556688-6379	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB	556106-7215	Ängelholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Fastighets 20 AB	559230-1039	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Frysen 2 AB	559109-9121	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Fröländ 3:27 Fastighets AB	559298-2820	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Grepén 2 AB	556239-8619	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Hanviken 9:8 AB	559274-9708	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Helsingborg Stämjärnen AB	556834-6646	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Hus 3 AB	556798-6491	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Höganäs 12 AB	556709-8404	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Höganäs 4 AB	556709-8388	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Kuröd AB	559005-8102	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Fastigheter Kuröd AB	556287-5210	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Lednyckeln 1 AB	559005-2709	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Lomma AB	556750-8865	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Måttbandet 11 AB	556985-9571	Järfälla	100%	100%	-	-
FöretagsParken Måttbandet 12 AB	556451-4692	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken R8 Höganäs AB	556678-5373	Ängelholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Skruvfastigheter AB	556834-6653	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Tjörred AB	556712-7401	Ängelholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Uddevalla Fastigheter AB	556845-7807	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Värmland 2 AB	556720-6833	Stockholm	100%	100%	-	-
Gånghester Slättthult 1:80 AB	559125-9881	Stockholm	100%	100%	-	-
Murporten Förvaltning AB	559248-8505	Lidingö	100%	100%	-	-
FöretagsParken AC AB	559321-3340	Stockholm	100%	100%	-	-
FPAC Falkenberg	559365-0889	Stockholm	100%	100%	-	-
FPAC Höganäs AB	556818-6653	Stockholm	100%	100%	-	-
FPAC Karlstad AB	559365-0871	Stockholm	100%	100%	-	-
FPAC Lidköping AB	559373-3909	Stockholm	100%	100%	-	-
FPAC Västerås AB	559365-0905	Stockholm	100%	100%	-	-
FPAC Östersund AB	556862-4919	Stockholm	100%	100%	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

Bolag som ingår i koncernen (forts.)	Org.nr	Säte	Ägarandel		Redovisat värde	
			2024	2023	2024-12-31	2023-12-31
Företagsparken Venture 1 AB	559461-7127	Stockholm	100%	0%	23	-
Företagsparken Venture 2 AB	559274-9096	Stockholm	100%	100%	36 204	31 182
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%	-	-
Företagsparken Venture 3 AB	559274-9104	Stockholm	100%	100%	69 889	54 404
Företagsparken i Värmland 3 AB	556742-9237	Stockholm	100%	100%	-	-
Koppersberg 2 Kommanditbolag	969645-4447	Stockholm	100%	100%	-	-
Värmländska Fastigheter Holding AB	559208-2431	Stockholm	100%	100%	-	-
Handelsfastigheter i Värmland AB	556746-6296	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Venture 8 AB	559481-7222	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Venture 10 AB	559481-7255	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Venture 11 AB	559477-9737	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Venture 4 AB	559274-9112	Stockholm	100%	100%	705	705
Sundsberg 2:4 AB	556679-4748	Stockholm	100%	100%	-	-
Värmländska handels- och industrifastigheter AB	559004-7006	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Vimpelgatan Kommanditdelägare AB	559282-6175	Stockholm	100%	100%	5 758	5 758
FöretagsParken Vimpelgatan Komplementär AB	559282-6167	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Vimpelgatan Kommanditbolag	969664-1985	Stockholm	100%	100%	-	-
Kalkhyllan 1 AB	556534-2887	Stockholm	100%	100%	11 141	9 138
Kalkhyllan 2 AB	556849-3612	Stockholm	100%	100%	-	-
Kalkhyllan 3 AB	559228-1876	Stockholm	100%	100%	-	-
TGF i Sverige AB	559387-4018	Stockholm	100%	50%	5 495	-
TGF Härryda AB	559342-0793	Stockholm	100%	100%	-	-
Summa					1 184 264	1 109 515

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.

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde²</i>				
Fordringar på koncernföretag	-	-	2 871 769	2 855 402
Fordringar på intressebolag	-	26 853	-	26 853
Obligationer	-	6 237	-	6 237
Kundfordringar	19 273	10 935	-	-
Likvida medel	100 803	169 406	3 169	18 750
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	120 076	213 431	2 874 947	2 907 242
<i>Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde (Nivå 2)</i>				
Räntederivat ¹	-4 254	8 757	-737	164
Finansiella tillgångar	115 822	222 188	2 874 200	2 907 406
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde²</i>				
Skulder till kreditinstitut	2 389 493	2 506 234	918 240	498 814
Obligationslån	439 172	438 212	-	438 212
Skulder till koncernföretag	-	-	634 402	411 694
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	34
Leverantörsskulder	22 338	32 945	6 825	2 928
Övriga kortfristiga skulder	-	34 103	-	33 020
Finansiella skulder	2 851 003	3 011 494	1 559 467	1 384 701

¹⁾ Tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, värderas enligt IFRS 13 enligt nivå 2.

²⁾ Tillgångar eller skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde värderas enligt IFRS 13 enligt nivå 3.

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

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	24 894	23 454	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-5 621	-12 519	-	-
Kundfordringar – netto	19 273	10 935	-	-

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Mindre än 2 månader	5 020	3 330	-	-
2 till 9 månader	9 313	5 540	-	-
Äldre 9 månader	4 939	2 065	-	-
Summa kundfordringar	19 273	10 935	-	-

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

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald hyra	3 114	2 448	-	-
Förutbetalda kostnader	6 168	7 087	1 694	1 132
Upplupna ränteintäkter	8 931	9 045	193 529	12 883
Övriga poster	1 542	1 772	-	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 755	20 352	195 223	14 015

Not 16 Likvida medel

Likvida medel i koncernen uppgick till 100 803 TSEK (169 406) 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 3 169 TSEK (18 750).

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 48,3 procent (46,6). 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 skulder till kredit samt obligationslån som uppgår till 2 482,8 MSEK (2 196,8) och som förfaller inom 12 månader från balansdagen. Koncernens likvida medel uppgår till 100,8 MSEK (169,4). Styrelse och företagsledning gör såldes 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 2025 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 marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av VD enligt gällande rutiner. Koncernen har per balansdagen 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% påverkars koncernens årliga räntekostnader med 28,3 MSEK (33,4).

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparter 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 motparter 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 1:50:1 på obligationsfinansiering (1:75:1), 1:75 i räntetäckningsgrad på skuldportföljen finansierad av Swedbank samt 2:50:1 på den del av skuldportföljen som är finansierad av Nordea. Utöver räntetäckningsgrad finns lånevillkor om Belåningsgrad (Loan-to-value) om <60 %.

Not 17 Upplåning och Finansiell riskhantering (forts.)

Lånevillkor

Aktiebolaget Fastator (publ), org. 556678-6645 ("Fastator") har borgensåtagande i den del av koncernens skuldportfölj som finansieras av Nordea. Fastator behöver uppfylla borgensvillkor om en soliditet överstigande 30%.

Den 31 december 2024 är koncernens samtliga lånevillkor uppfyllda genom erhållande av undantag från lånevillkoren kopplande till räntetäckningsgrad om 1:75:1 samt Fastators borgensåtagande om en soliditet >30%.

Externa skulder löper med en snittränta om 6,14% (6,44). Övriga kortfristiga skulder uppgår 2024 till 0 (34 103). Per 31 december 2023 bestod Övriga kortfristiga skulder utav reverser för finansiering av fastighetsförvärv och löpte med en snittränta om 2,43 %.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig upplåning				
Skulder till ägarbolag	-	-	179 102	174 892
Skulder till kreditinstitut	345 894	309 346	-	-
Leasingskuld	14 658	12 410	-	-
Obligationslån	-	438 212	-	438 212
Övriga långfristiga skulder	2 700	1 401	-	34
Summa långfristig upplåning	363 251	761 369	179 102	613 138
Kortfristig upplåning				
Skulder till kreditinstitut och övrig extern finansiering	2 043 600	2 196 888	479 068	498 814
Obligationslån	439 172	-	439 172	-
Skulder till ägarbolag och koncernbolag	-	-	455 300	236 802
Leasingskuld	1 354	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	34 103	-	33 020
Summa kortfristig upplåning	2 484 125	2 230 991	1 373 540	768 635
Summa upplåning	2 847 377	2 992 360	1 552 642	1 381 773

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning;				
inom 1 år från balansdagen	2 484 152	1 460 386	1 408 364	399 585
1–5 år från balansdagen	247 883	1 323 743	49 140	808 921
Senare än 5 år efter balansdagen	115 341	214 012	95 137	178 892
Summa	2 847 377	2 998 141	1 552 642	1 387 398

Likviditetsanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
6 månader eller kortare	2 510 923	907 597	1 224 116	113 874
6–12 månader	59 158	760 692	228 016	364 817
1–5 år	302 275	1 452 236	91 568	948 998
Senare än 5 år efter balansdagen	139 678	161 886	131 851	162 463
Summa	3 012 033	3 282 412	1 675 551	1 590 153

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	12 603	9 155	5 557	6 636
Förutbetalda hyresintäkter	55 053	46 712	-	-
Upplupna driftskostnader	18 123	16 438	-	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	4 090	662	4 090	662
Övriga poster	2 907	1 092	2 907	1 092
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 776	74 059	12 554	8 390

Not 19 Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar:	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterbolag	2 331 477 ¹	2 234 632 ¹	354 080	282 106
Fordringar hos koncernföretag	-	-	595 956	592 839
Likvida medel	61 201	-	-	-
Fastigheter	2 950 174	3 091 485	-	-
Summa ställda säkerheter	5 342 852	5 326 118	-	874 945

¹⁾ Avser koncernmässiga nettotillgångar

Not 20 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtaganden	2 182 387	2 305 110	1 017 236	1 117 142
Summa ansvarsförbindelser	2 182 387	2 305 110	1 017 236	1 117 142

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.

- Företagsparken förvärvar förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster från koncernen NPM Group med Moderbolaget NPM Group, organisationsnummer 559407–1788. Under året uppgår förvärvade tjänster till 13,2 MSEK (35,5). NPM Group utgör en närstående part till Företagsparken då Aktiebolaget Fastator, 556678–6645 äger cirka 63% (55) av NPM Group. Fastator äger 25% (25) av aktier och röster i Företagsparken Norden Holding AB (publ), 559075–5145, och därmed utövar betydande inflytande över Företagsparken.
- Företagsparken förvärvade föregående år affärsutveckling, transaktionstjänster samt ekonomisk förvaltning från ägarbolaget Aktiebolaget Fastator (publ), 556678–6645 till ett värde av 9,6 MSEK. Under 2024 har inga tjänster förvärvats.
- Företagsparken tillhandahåller ekonomisk förvaltning till Aktiebolaget Fastator (publ) och bolagets dotterbolag inom koncernen. Aktiebolaget Fastator (publ) äger 25 % (25) av aktier och röster i Företagsparken Norden Holding AB (publ), 559075-5145, och utövar därmed betydande inflytande över Företagsparken. Under 2023 tillhandahölls inga ekonomiska tjänster.
- Vidare har ersättning erlagts till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete, se not 4.
- Utöver ovan nämnda transaktioner avser koncerners närståendetransaktioner endast transaktioner med närstående företag inom koncernen.

Not 22 Händelser efter balansdagen

- Företagsledningen och styrelsen har aktivt arbetat för att säkerställa en god och långsiktig finansiering. Förhandling pågår med flertalet kreditinstitut och finansörer om att refinansiera och förlänga de utestående skulderna. I februari 2025 förlängdes utestående skulder hos Swedbank (1 165 MSEK) samt Nordea (846 MSEK) fram till den sista augusti 2025.
- Per den 31 december 2024 har koncernen kortfristiga lån om 2 482,8 MSEK (2 231,0). Den 27 mars 2025 har Bain Capital investerat 150 MEUR i Företagsparken för att möjliggöra förvärv av nya fastigheter och expansion av den befintliga portföljen. I samband med transaktionen har Bain Capital förvärvat 15,9 % av bolagets befintliga aktier. Bain Capital är en global private equity-aktör med verksamhet inom flera tillgångsslag och ett förvaltad kapital om cirka 185 miljarder USD.

Efter genomförd transaktion har bolaget och koncernen omförhandlat finansiering hos Swedbank (1 165 MSEK) och Nordea (846 MSEK) och förlängt faciliteterna till och med den sista augusti 2025. Förlängning innebär att cirka 70 % av utestående lån per 2024-12-31 har förlängts med cirka fem månader. Bolaget arbetar fortsatt intensivt för att säkra bolagets långsiktiga finansiering då cirka 86 % av koncernens finansiering förfaller inom ett år vid undertecknande av denna årsredovisning.

- Den 9 april 2025 initierade Företagsparken Norden Holding AB (publ) ett skriftligt förfarande ("det Skriftliga Förfarandet") avseende bolagets utestående obligationslån 2022/2025 med ISIN SE0017132442 ("Obligationerna") i syfte att begära en förlängning av löptiden ("Förlängningen") med åtta månader, till den 9 januari 2026, samt att införa begränsningar avseende utdelningar och andra värdeöverföringar till aktieägarna (tillsammans med Förlängningen, "Ändringarna").

Efter återkoppling från större obligationsinnehavare har Bolaget uppdaterat sitt förslag i det Skriftliga Förfarandet. Utöver Ändringarna föreslås även vissa tillägg ("Tilläggsändringarna"), vilka omfattar en höjning av räntemarginalen för Obligationerna från 6,0 till 7,5 procentenheter från och med den 9 maj 2025, samt en sänkning av nettobelåningsgraden i maintenance test från 70 till 45 procent. Resultatet av det Skriftliga Förfarandet offentliggörs efter dess avslut den 30 april 2025. Ytterligare information, inklusive meddelanden och dokumentation, finns tillgänglig på Bolagets och Agentens webbplatser.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende fortsatt drift

Styrelse och företagsledning gör sammantaget 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 5 929,2 MSEK (5 821,7) överstiger nettoskulden om 2 748,2 MSEK (2 818,0), varvid tillgångarnas värde väsentligt överstiger nettoskulden.

Styrelse och företagsledning utesluter inte att koncernen kommer genomföra extra amorteringar, avyttringar och refinansieringar under 2025 i syfte att 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 92,0 MSEK (83,2)

Not 23 Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	-107 746 672
Överkursfond	2 745 134 177
Årets resultat	39 280 000
Summa	2 676 667 505
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0,00 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	2 676 667 505
Summa	2 676 667 505

Not 24 Eget kapital

Avstämning stamaktier	Antal aktier
Per 31 december 2022	89 343 431
Per 31 december 2023	89 343 431
Per 31 december 2024	89 343 431

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

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 16 juni 2025.

Stockholm den 29 april 2025.

Peter Wahlberg
Styrelseordförande

Linas Samoulis
Styrelseledamot

Robin Ladow
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Tom Eriksson
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Angeelica Holm
Tf. 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 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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-42 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 2024 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 2024 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

Vi vill fästa uppmärksamheten på Förvaltningsberättelsen, styckena *Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut* och *Not 22 Händelser efter balansdagen* som anger att styrelsen och företagsledningen

gör bedömningen att det föreligger en förhöjd risk kopplat till likviditet och refinansiering. Företagsparken har betydande kortfristiga lån som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen, för vilka refinansiering ej är säkerställd. Detta förhållande 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 belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

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

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella 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 1.5 (Förvaltningsfastigheter) not 2 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper) och not 9 (Förvaltningsfastigheter) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.

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 stickprovsvis 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-4 samt 47-49. 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 att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och de under året verkställande direktörernas förvaltning för Företagsparken Norden Holding AB (publ) för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, utsågs till Företagsparken Norden Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 16 juni 2025 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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Företagsparken Norden Holding AB (publ), org 559075–5145

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 3-4 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

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 balansomsättning 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

	2024-12-31	2023-12-31
Långsiktigt Substansvärde		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 960 251	2 845 167
Derivat enligt balansräkningen	4 254	-8 757
Uppskjuten skatt, TSEK	151 806	101 300
Substansvärde, TSEK	3 116 311	2 937 710
Långsiktigt Substansvärde per aktie		
Antal aktier, ST	89 343 431	89 343 431
Långsiktigt substansvärde, TSEK	3 116 311	2 937 710
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	34,9	32,9
Belåningsgrad, %		
Räntebärande skulder	2 847 377	2 992 360
Likvida medel	-100 803	-169 406
Förvaltningsfastigheter	5 929 235	5 821 710
Leasingtillgångar	16 065	12 410
Belåningsgrad, %	46,2	48,4
Soliditet, %		
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 960 251	2 845 167
Balansomslutning, TSEK	6 126 479	6 110 178
Soliditet, %	48,3	46,6
Nettoskuld		
Räntebärande skulder, TSEK	2 847 377	2 992 360
Kassa, TSEK	-100 803	-169 406
Kortfristiga placeringar, TSEK	-	-
Nettoskuld, TSEK	2 746 573	2 822 954

Övriga nyckeltal

	2024-12-31	2023-12-31
Överskottsgrad		
Hysesintäkter. TSEK	496 111	472 375
Driftnetto. TSEK	366 634	338 725
Överskottsgrad, %	73,9	71,7
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	312 782	287 212
Avskrivningar	1 784	433
Ränteintäkter	1 670	12 652
Räntekostnader	-188 401	-167 813
Räntetäckningsgrad, ggr	1,68	1,85

Kontakt

Angeelica Holm, Tf. VD
angeelica.holm@foretagsparken.se
+46 (0) 72 090 86 79

Företagsparken Norden Holding AB (publ)
Kungsgatan 12, 111 35 Stockholm
08-660 67 00 info@foretagsparken.se