



FöretagsParken

Årsredovisning 2025

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

559075–5145



Innehåll

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	3
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
KONCERNENS RESULTATRÄKNING.....	10
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	11
KONCERNENS BALANSRÄKNING.....	12
KONCERNENS BALANSRÄKNING (FORTS.)	13
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN	14
RAPPORT ÖVER KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL.....	15
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING.....	16
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	17
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	18
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (FORTS.)	19
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET.....	20
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL.....	21
REVISIONSBERÄTTELSE.....	49
HÄRLEDNING NYCKELTAL	52

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Företagsparken omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning. Till grund för Företagsparkens bolagsstyrning ligger huvudsakligen Aktiebolagslagen, bolagsordningen, samt interna regler och riktlinjer. Per det datum årsredovisningen skrivits under har Företagsparken inte längre skuldebrev noterad på reglerad marknad i och med att Företagsparkens utestående obligation har återbetalats i sin helhet per 2026-01-09.

Aktieägare

Företagsparken Norden Holding AB (publ) ("Företagsparken") hade per den 31 december 2025 8 aktieägare (25) och totalt antal aktier var 89 343 432 stycken (89 343 431). Samtliga aktier är stamaktier. Bolaget har under året gjort en nyemission och aktier är fördelade om totalt 75 173 098 stycken A-aktier, 14 170 334 stycken C-aktier och 0 stycken B-aktier. 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.	Aktieslag	%	Röster	%
Nordact AB	31 712 859	A	35,5%	31 712 859	35,5%
Aktiebolaget Fastator (publ)	22 375 057	A	25,0%	22 375 057	25,0%
CLBRM Private S.A	14 402 106	A	16,1%	14 402 106	16,1%
Bain Capital Credit FFFF Found	14 170 334	C	15,9%	14 170 334	20,0%
Summa	82 660 356		92,5%	82 660 356	96,6%
Övriga aktieägare	6 683 076	A			
Totalt antal aktier	89 343 432				

Bolagsstämma

Företagsparken Norden Holding ABs (publ) Årsstämma för 2025 med aktieägarna hölls den 17 juni 2025. Rätt att delta i stämman har enligt aktiebolagslagen aktieägare som är införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena den 17 juni 2025. På Årsstämman 2025 närvarade samtliga aktieägare motsvarande 82 660 356 aktier och röster, motsvarande 100 % av aktierna och rösterna i Företagsparken. Till ordförande tillika protokollförare valdes Carl Svernlöv, till justerare valdes Carl Svernlöv och Simon Olofsson. Bolagsstämmans beslut framgår enligt nedan rubriker.

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 2025 beslutades omval av Peter Wahlberg, Pierre Ladow, Tom Eriksson, Robin Ladow och Linas Samuolis, samt nyval av Jonas Sundin, till ordinarie styrelseledamöter för bolaget, utan suppleanter. Styrelsen föreslår omval av Peter Wahlberg till styrelseordförande.

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 2025 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) med Auktoriserade revisorn Daniel Algotsson som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt löpande godkänd räkning. Daniel har under 2025 avgått och ersatts med Ulrika Ramsvik som huvudansvarig revisor.

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
- *Legala- och skatterisker* – tillämpning av förändrade lagar och skatteregler

Finansiell rapportering följs upp och utvärderas utifrån riskernas påverkan samt justeras beroende på väsentlighet. Skatte-, legala- 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. Under räkenskapsåret har inga särskilda granskningsinsatser utförts.

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 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.

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

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter, TSEK	492 180	496 111	472 375	345 028	122 112
Driftnetto, TSEK	355 650	366 634	338 725	230 839	68 205
Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster, TSEK	291 552	312 782	287 211	194 689	47 226
Förvaltningsresultat efter finansiella poster, TSEK	-118 039	108 529	123 853	90 701	-11 336
Resultat före skatt, TSEK	-73 095	200 511	-259 244	23 227	375 538
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	6 309 140	5 929 235	5 821 710	6 365 402	4 009 451
Substansvärde (EPRA NAV), TSEK	2 734 797	3 116 311	2 937 710	3 396 049	2 414 688
Belåningsgrad, %	55,4%	46,2	48,4	46,5	38,5
Soliditet, %	30,8%	48,3	46,6	47,3	54,5
Överskottsgrad, %	72,3%	73,9	71,7	66,9	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	0,82	1,68	1,85	2,01	0,82

Intäkter

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter och vidarefakturerade kostnader till hyresgäster, uppgår till 504,9 MSEK (505,4). Driftnettot uppgår till 355,6 MSEK (366,6) och förvaltningsresultatet exklusive finansiella poster till 291,6 MSEK (312,8). Överskottsgraden uppgår till 72,3 % (73,9).

Finansiella poster

Finansiella poster består av finansiella intäkter i form av ränteintäkter om 30,4 MSEK (1,7) samt finansiella kostnader i form av räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut om -144,2 MSEK (-143,2), övriga räntebärande skulder om 171,1, transaktionskostnader om 14,8 MSEK och ränta på obligationsfinansiering om -41,4 MSEK (-43,6). Övriga finansiella kostnader uppgår till -53,0 MSEK (-17,5).

Värdeförändringar och resultat

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgår till 0,3 MSEK (-13,0). Periodens resultat uppgår till -155,2 MSEK (115,5). Det försämrade resultatet beror primärt på orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter, som uppgår till 44,6 MSEK (106,5) och omklassificering av nyemission till skuld som föranleder till räntekostnad på 171,1 MSEK och transaktionskostnader på 14,8 MSEK.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2025 till ett värde om 6 309,1 MSEK (5 929,2).

Samtliga fastigheter har under året värderats extern av de oberoende värderingsinstituten Colliers, Bryggan, CBRE, Forum, Newsec samt Savills.

Eget kapital

Eget kapital uppgår till 2 514,8 MSEK (2 960,3) och substansvärdet med återläggning av värdeförändringar på räntederivat samt uppskjuten skatteskuld, uppgår till 2 734,7 MSEK (3 116,3).

Räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder, inklusive leasingskulder, uppgår per 31 december 2025 till 5 218,9 MSEK (2 847,3). Av dessa avser 442,5 MSEK (439,0) en icke säkerställd obligation 2022/2025 emitterad av moderbolaget Företagsparken Norden Holding AB (publ), med ett nominellt belopp om 442,5 MSEK och ISIN SE001713244. Obligationen är noterad på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm AB, org.nr 556420-8394.

Moderbolaget

Intäkterna uppgår till 71,5 MSEK (65,2) och består vidarefakturerade kostnader till dotterbolag och koncerngemensamma kostnader. Resultat från dotterföretag uppgick till 28,3 MSEK (-32,2). Moderbolagets ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 186,2 MSEK (170,1) och räntekostnader och likande poster till -122,9 MSEK (-95,6). Moderbolaget redovisar bokslutsdispositioner om -8,1 MSEK (-2,6). Moderbolagets resultat uppgår till 74,0 MSEK (39,3).

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsen ansvarar för Företagsparkens bolagsstyrningsrapport som återfinns på sida 3-4. Bolagsstyrningsrapporten är upprättat i enlighet med Årsredovisningslagen.

Framtida utveckling

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

- Företagsparkens har under året arbetat med att stärka sin fastighetsportfölj. Uthyrning har legat i fokus och de största uthyrningarna har bidragit med 7 200 kvadratmeter uthyrd area som sammanlagt bidrar med 7,4 MSEK i årliga hyresintäkter.
- Under året har Företagsparken även förvärvat sju fastigheter med totalfastighetsvärde på 334,5 MSEK. Förvärven har skett genom bolagsförvärv och stärker bolagets närvaro inom Företagsparkens strategiskt prioriterade områden.

Organisationen

- Styrelsen har under räkenskapsåret utsett bolagets CFO, Angeelica Holm, till tillförordnad VD med omedelbar verkan.
- Företagsparkens styrelse har utsett Peter Wahlberg till styrelseordförande.
- I samband med att Bain förvärvade 14 170 334 C-aktier, motsvarande 20 % av rösterna i Företagsparken, tillträdde Linas Samuolis som styrelseledamot som representant för Bain.

Finansiering

- Per den 31 december 2024 hade 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 förvalt kapital om ca 185 miljarder USD.

Efter genomförd transaktion omförhandlade bolaget och koncernen finansiering hos Swedbank (1 165 MSEK) och Nordea (846 MSEK) och förlängt faciliteterna till och med oktober 2025.

- Företagsparken förlängde under 2025 sin utestående obligation med ISIN SE001713244. Villkorsändringarna medförde nytt slutförfall 2026-01-09 och räntevillkor om 7,5 procent (6,00)
- Företagsparken har under året återbetalat samtliga skulder till kreditinstitut. Företagsparken refinansierade sin låneportfölj och upptog nytt lån om 3 250 MSEK. Skulden ska återbetalas inom 5 år från balansdagen och löper med en ränta om STIBOR 3M + 2,75%

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

Finansiering

- Företagsparken har återbetalat sin utestående obligation med ISIN SE001713244 den 9:e januari 2026.

Fastighetsbeståndet

- Under början av 2026 har Företagsparken genomfört ytterligare förvärv av fastigheter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 225 MSEK. Förvärven har skett genom bolagsförvärv och stärker Företagsparkens närvaro inom strategiskt prioriterade marknader samt bidrar till den fortsatta utvecklingen av fastighetsportföljen.
- Under början av 2026 har Företagsparken genomfört avyttringar av fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 9,2 MSEK. Försäljningarna har skett som ett led i bolaget långsiktiga strategi att fokusera på kärnverksamheten samt skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Organisationen

- Jonas Sundin har avgått från sitt styrelseuppdrag den 20 augusti 2026.

Emission av preferensaktier och teckningsoptioner – väsentliga villkor

Den 27 mars 2025 genomförde Företagsparken Norden Holding AB (publ) en riktad nyemission till Bain Capital, vilket godkändes vid extra stämma den 11 mars 2025. Emissionen omfattade en nyemitterad preferensaktie av serie C samt 15 766 488 teckningsoptioner avseende aktier av serie B. Det totala emissionsbeloppet uppgick till 113 670 803 EUR och redovisas som skuld. Utöver detta konverterades 14 170 333 aktier av serie A till preferensaktier av serie C motsvarande 36 329 197 EUR. Efter genomförd konvertering finns det således totalt 14 170 334 preferensaktier med ett sammanlagt fastställt initialt värde på skulden om 150 000 000 EUR.

Preferensaktierna ger innehavarna företrädesrätt till utdelning motsvarande det högsta av ett ackumulerat avkastningsbelopp, inklusive en årlig kapitaliserad ränta om 13,5 procent, och en likvidationspreferens om minst 1,4 gånger investerat belopp, före utdelning till övriga aktieägare. Preferensaktierna är inlösenbara vid vissa likviditetshändelser och innehavaren har, efter sex år, rätt att initiera åtgärder för att möjliggöra en exit eller refinansiering. Företagsparken har i sin tur rätt att lösa in preferensaktierna när som helst till ett belopp som innebär att investeraren minst erhåller likvidationspreferensen.

De emitterade teckningsoptionerna ger innehavaren rätt att teckna aktier av serie B till ett lösenpris motsvarande kvotvärdet och kan utnyttjas när som helst. Vid inlösen av preferensaktier eller en exit anses teckning ha skett före händelsen, varvid optionsinnehavaren tillerkänns motsvarande ekonomiska rättigheter som om aktierna hade emitterats dessförinnan.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar – klassificering

Preferensaktierna utgör ur ett legalt perspektiv eget kapital och presenteras i moderföretaget som aktiekapital samt överkursfond. Vid klassificering enligt IAS 32 för koncernändamål har bolaget bedömt att avtalsvillkoren innebär att bolaget inte har en ovillkorlig rätt att undvika betalning till innehavaren, då innehavaren genom vissa rättigheter kan initiera händelser som leder till återbetalning. Mot denna bakgrund har preferensaktierna klassificerats som finansiell skuld i koncernen och redovisas som långfristig extern skuld i balansräkningen. Skulden redovisas initialt till verkligt värde med avdrag för direkt hänförliga transaktionskostnader och i efterföljande perioder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Det initiala redovisade verkliga värdet på skulden inkluderar konverteringen av A aktier till preferensaktier har bokförts som en reduktion av eget kapital.

Per emissionstidpunkten samt per 31 december 2025 bedöms det verkliga värdet av den förtidslösoption som innehas av Företagsparken vara immateriellt med hänsyn till likvidationspreferensen om 1,4x.

Företagsparken förväntar sig att reglera nominell ränta kvartalsvis vilket återspeglas i löptidsanalysen i not 18. I balansräkningen har skulden klassificerats som långfristig eftersom Företagsparken inte har någon legal skyldighet att utbetala räntan utan kan välja att kapitalisera. Emitterade teckningsoptioner avseende aktier av serie B klassificeras som eget kapital. Vid emissionstidpunkten värderades optionerna till verkligt värde. Värdet fastställdes med utgångspunkt i NAV vid emissionstidpunkten, en substansrabatt om 30 % samt de olika instrumentens inbördes rättigheter (stamaktier av serie A respektive B samt preferensaktier C), även att det låga lösenpriset motsvarande kvotvärdet beaktades vid värderingen. Väsentlig input vid fastställandet av verkligt värde utgörs således huvudsakligen av tillämpad substansrabatt, vilket medfört ett marknadsvärde om 10 113 624 EUR. En förändring av tillämpad substansrabatt om 5% medför en förändring i verkligt värde vid emissionstidpunkten om 3 323 000 EUR.

Verkligt värde på emitterade teckningsoptioner har redovisats som en ökning i koncernens egna kapital och reduktion av skulden per den 27:e mars 2025. Totala transaktionskostnader i samband med transaktionen uppgick till 81 MSEK och har allokaterats mellan skuld (75 mSEK) och eget kapital (5,5 mSEK) baserat på relativa verkliga värden.

Stamaktierna serie As andel av koncernens proformerade egna kapital

Med beaktande av preferensaktiernas och teckningsoptionernas ekonomiska rättigheter uppgår stamaktier av serie A:s andel av koncernens proformerade egna kapital per den 31 december 2025 till 21,10 kr per aktie.

Beräkningen utgår från koncernens redovisade egna kapital om 2 514 861 TSEK. Efter justering för det bokförda värdet på den långfristiga finansiella skuld som avser preferensaktier (1 452 475 TSEK) uppgår det proformerade egna kapitalet till 3 967 336 TSEK. Vid fördelningen av detta värde har hänsyn tagits till preferensaktiernas företrädesrätt till det högsta av ackumulerad avkastning och en likvidationspreferens om 1,4 gånger investerat belopp, med avdrag för tidigare utbetalda belopp, samt till teckningsoptionernas rätt till 15 procent av återstående värde efter att preferensaktiernas företrädesrätt har tillgodosetts.

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 5,55 % (6,44) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 72,3 % (28,62) 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 fastighetspecifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll.

Resultatdisposition

Vinstdisposition moderbolaget		Kronor
Balanserade vinstmedel		-68 465 454
Överkursfond		3 738 852 412
Årets resultat		74 011 000
Summa		3 744 397 958
Styrelsen och verkställande direktören föreslår		
Till aktieägarna utdelas 0,00 kr per aktie		-
I ny räkning balanseras		3 744 397 958
Summa		3 744 397 958
Antal aktier, A		75 173 098
Antal aktier, C		14 170 334
Antal aktier, B		0
Aktiekapital, St.		4 467 172
Kvotvärde, SEK		0,05
Föreslagen utdelning, SEK		0

Koncernens resultaträkning

TSEK	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter		492 180	496 111
Övriga rörelseintäkter		12 760	9 244
Summa intäkter	3	504 939	505 355
Driftskostnader		-84 663	-90 255
Reparation och underhåll		-29 916	-23 007
Fastighetsskatt		-15 100	-12 294
Fastighetsadministration		-19 610	-13 165
Driftnetto		355 650	366 634
Central administration	4,5	-64 098	-53 852
Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster		291 552	312 782
Finansiella intäkter	6	30 402	1 670
Räntekostnader	7	-387 002	-188 401
Övriga finansiella kostnader	7	-52 992	-17 523
Summa finansiella poster		-409 591	-204 253
Resultat före värdeförändringar		-118 039	108 529
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	15 170	115 205
Realiserade värdeförändringar		29 457	-8 692
Resultat från intressebolag		-	-1 520
Värdeförändringar på räntederivat		318	-13 011
Resultat före skatt		-73 095	200 511
Inkomstskatt	8	-82 184	-84 974
Periodens resultat		-155 279	115 537

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Periodens resultat		-155 279	115 537
Omräkningsdifferenser		-	-
Summa totalresultat		-155 279	115 537
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-155 279	115 537
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat		-155 279	115 537



Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	6 309 140	5 929 235
Nyttjanderättstillgångar		24 172	16 065
Inventarier	10	2 460	1 243
Pågående nyanläggningar	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 335 772	5 946 543
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	13	12 346	-
Långfristiga finansiella tillgångar	13	8 632	8 521
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 977	8 521
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13,14	14 608	19 273
Övriga kortfristiga fordringar		47 596	31 584
Kortfristiga finansiella tillgångar	13	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	28 978	19 755
Likvida medel	13,16	1 711 318	100 803
Summa omsättningstillgångar		1 802 501	171 415
SUMMA TILLGÅNGAR		8 159 250	6 126 479



Koncernens balansräkning (forts.)

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	25	4 467	4 467
Övrigt tillskjutet kapital		2 585 473	2 873 553
Omräkningsreserv		-	-
Balanserade vinstmedel ink. Årets resultat		-75 079	82 231
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 514 860	2 960 251
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		2 514 860	2 960 251
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	17	5 148	-
Uppskjutna skatteskulder	8	219 937	160 327
Långfristig Leasingskuld	18	19 720	14 658
Skulder till kreditinstitut	13,18	3 166 774	345 894
Långfristig extern skuld	13,18	1 452 475	-
Derivat		-	4 254
Övriga räntebärande skulder		-	119
Övriga ej räntebärande skulder	13	2 609	2 700
Summa långfristiga skulder	18	4 866 664	527 951
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 18	130 000	2 043 600
Obligationslån	13,18	442 500	439 172
Kortfristig leasingskuld	18	4 839	1 354
Leverantörsskulder	13	16 650	22 338
Aktuell skatteskuld	8	12 982	10 568
Övriga räntebärande skulder	13, 18	-	-
Övriga ej räntebärande skulder	18	30 673	28 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	140 081	92 776
Summa kortfristiga skulder		777 726	2 638 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 159 250	6 126 479



Rapport över kassaflöden för koncernen

TSEK	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Förvaltningsresultat		291 552	312 782
Avskrivningar		5 938	1 784
Ej likvidpåverkande poster		4 554	8 399
Erhållen ränta		933	4 333
Betald ränta		-267 603	-193 325
Betalda inkomstskatter		-44 217	-41 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-8 843	92 017
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		3 272	-11 656
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		12 751	11 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 180	92 256
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i fastigheter	9	-379 580	-134 029
Avyttring av fastigheter		22 092	134 218
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-	-24 701
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	9	-12 346	-
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		-3 926	12 075
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		-	4 998
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-373 761	-7 439
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	18	4 637 890	79 842
Amortering av lån		-2 422 497	-233 261
Emissionskostnader		-81 028	-
Utdelning		-172 261	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 962 103	-153 419
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		1 595 522	-68 602
Kursdifferenser		14 992	-
Likvida medel vid årets början	16	100 804	169 406
Likvida medel vid årets slut		1 711 319	100 803

Rapport över koncernens förändring över eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	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
Emissionskostnader	-	-5 463	-	-	-5 463	-	-5 463
Konvertering av A-aktier till preferensaktier	-	-393 209	-	-	-393 209	-	-393 209
Teckningsoptioner (netto)	-	109 465	-	-	109 465	-	109 465
Skatt emissionskostnader	-	1 125	-	-	1 125	-	1 125
Övrig post	-	-	-	-2 031	-2 031	-	-2 031
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-288 080	-	-2 031	-290 111	-	-290 111
Periodens resultat	-	-	-	-155 279	-155 279	-	-155 279
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-	-155 279	-155 279	-	-155 279
Utgående balans per 31 december 2025	4 467	2 585 473	-	-75 079	2 514 861	-	2 514 861

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning		70 797	63 377
Övriga rörelseintäkter		684	1 806
Summa intäkter		71 481	65 183
Personalkostnader	4	-38 109	-35 312
Övriga externa kostnader	5	-35 655	-29 312
Rörelseresultat		-2 283	559
Finansiella poster			
Resultat från dotterbolag	12	28 348	-32 185
Resultat från andelar i intressebolag		-	-1 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	186 153	170 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-122 878	-95 554
Resultat efter finansiella poster		89 341	41 360
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-8 105	-2 611
Resultat före skatt		81 236	38 749
Skatt	8	-7 225	531
Periodens resultat		74 011	39 280

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Periodens resultat		74 011	39 280
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		74 011	39 280



Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	10	2 159	686
Summa materiella anläggningstillgångar		2 159	686
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	1 234 379	1 184 264
Fordringar hos koncernföretag	13	1 659 662	2 592 232
Övriga långfristiga fordringar		285	285
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 894 326	3 776 781
Summa anläggningstillgångar		2 896 485	3 777 467
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	13	307 806	279 536
Fordringar hos ägarbolag	13	3 044	-
Övriga kortfristiga fordringar		21 952	8 024
Aktuell skattefordran		173	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37 048	195 223
Likvida medel	13, 16	1 084 704	3 169
Summa omsättningstillgångar		1 454 727	486 164
SUMMA TILLGÅNGAR		4 351 212	4 263 631

Moderbolagets balansräkning (forts.)

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	25	4 467	4 467
Summa bundet eget kapital		4 467	4 467
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		-68 465	-107 747
Överkursfond		3 738 852	2 745 134
Årets resultat		74 011	39 280
Summa fritt eget kapital		3 744 398	2 676 667
Summa eget kapital		3 748 865	2 681 135
Obeskattade reserver		7 657	-
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	13, 18	-	179 102
Skulder till kreditinstitut	13, 18	-	-
Obligationslån	13, 18	-	-
Övriga räntebärande skulder		-	-
Övriga ej räntebärande skulder		-	-
Summa långfristiga skulder		-	179 102
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 18	442 500	918 240
Skulder till koncernföretag	13, 18	114 257	455 300
Leverantörsskulder		4 230	6 825
Aktuell skatteskuld	8	7 361	-
Övriga kortfristiga skulder	13,18	7 739	10 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	18 603	12 554
Summa kortfristiga skulder		594 690	1 403 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 351 212	4 263 631



Rapport över kassaflöden för moderbolaget

TSEK	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-2 283	559
Övriga ej likvidpåverkande poster		910 048	57
Erhållen utdelning		-	-
Erhållen ränta		1 500	13 082
Betald ränta		-131 557	-74 946
Betalda inkomstskatter		388	-800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		778 096	-62 049
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		248 361	-71 657
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-313 022	96 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten		749 434	-37 489
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1 748	-517
Investering i aktier i dotterbolag	12	-	-2 339
Avyttring andelar i dotterbolag		-	15 206
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	40 835
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-19 224
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 748	33 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 230 316	-
Emissionskostnader		-81 028	-
Upptagna lån	18	-	8 210
Amortering av lån	18	-658 170	-20 263
Utdelning		-172 261	-
Återköp teckningsoptioner		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		318 856	-12 053
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		1 066 542	-15 581
Kursdifferenser		14 992	
Likvida medel vid årets början		3 169	18 750
Likvida medel vid periodens slut	16	1 084 704	3 169

Moderbolagets förändring över eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa
Ingående balans per 1 januari 2024	4 467	2 745 134	-107 746	2 641 855
Årets resultat	-	-	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
Nyemission		1 230 316		
Emissionskostnader		-81 028		
Skatt emissionskostnader		16 692		
Utdelning		-172 261		
Transaktioner med Aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	993 718	-	-
Årets resultat	-	-	74 011	74 011
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	74 011	74 011
Utgående balans per 31 december 2025	4 467	3 738 852	5 546	3 748 865

Totalt antal aktier uppgår till 89 343 432 och består av stamaktier med ett kvotvärde om 0,05 kr per aktier och preferensaktier (Se not 25).

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

1.0 Sammanställning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

1.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisning upprättats anges nedan. Om inte annat anges har dessa principer tillämpats konsekvent för alla presenterade år. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen.

Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i tusental kronor och avser perioden 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Moderföretagets säte är Stockholm. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm på 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 26 augusti 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 14 september 2026.

1.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Rådet för finansiell rapportering

Förändringar gjorda under 2025 har inte haft någon påverkan på Företagsparkens redovisning.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2025 har inte medfört någon påverkan på Företagsparkens finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2026 eller senare.

De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari 2026 har inte tillämpats i förtid.

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.

Not 1 Redovisningsprinciper (forts.)

1.3 Koncernredovisning

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, oavsett om förvärvet består av eget kapitalandelar eller andra tillgångar. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av de verkliga värdena av:

- överlåtna tillgångar,
- skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare,
- aktier som emitterats av koncernen,
- tillgångar eller skulder som är en följd av ett avtal om villkorad köpeskillning,
- tidigare eget kapitalandel i det förvärvade företaget.

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

Goodwill avser det belopp var med:

- 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

Hyresintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen enligt avtalens villkor. Vidaredebiterade kostnader till hyresgäster, såsom mediakostnader och fastighetsskatt, redovisas som hyresintäkt i resultaträkningen och belopp särskiljs i not 3. Lämnade rabatter som hänförs till att hyresgästen har en begränsad tillgång till lokalen redovisas i den period det är avtalat och i andra fall redovisas rabatter linjärt över avtalets löptid.

1.4.2 Personalkostnader

Ersättning till anställda består av löner, pensioner, betald semester och sjukfrånvaro. Dessa redovisas vartefter de anställda har utfört sitt arbete. Endast avgiftsbestämda pensionsplaner finns i koncernen. I det fallet en anställd sägs upp redovisas kostnaden avseende uppsägningen vid dess skede då det är mer sannolikt än inte att en uppsägning kommer att fullföljas. Löner sätts utifrån marknadsmässiga grunder där benchmark görs mot jämförbara bolag och förankras hos styrelsen.

1.4.3 Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Not 1 Redovisningsprinciper (forts.)

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 leasingskulld. 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.

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

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde för jämförbara transaktioner i kombination med byggrättskalkyler.

1.6 Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas.

Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Inventarier skrivs normalt av på 5 år.

1.7 Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett uthyrningsperspektiv. Arbetena redovisas initialt till anskaffningsvärde. Verkligt värde används endast när det kan fastställas med stor tillförlitlighet, vilket 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 därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Not 1 Redovisningsprinciper (forts.)

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 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.

Not 1 Redovisningsprinciper (forts.)

1.8.5 Räntebärande finansiella skulder

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts 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 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 nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

1.14 Avrundning

Samtliga redovisade belopp i de finansiella rapporterna presenteras i tusental kronor om inte annat anges.

1.15 Alternativa nyckeltal

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I årsredovisningen refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. De olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS beskrivs under "Beskrivning av finansiella resultatmått som inte återfinns i IFRS-regelverket" samt "Härledning nyckeltal", som återfinns på sida 58-59 i denna rapport.

1.16 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget, i årsredovisningen för den juridiska personen, ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Nedan beskrivs redovisningsprinciper där redovisningen i moderbolag och koncern skiljer sig.

1.16.1 Andelar i dotterbolag

Företagsparken redovisar andelar i dotterbolag till anskaffningsvärde, vilket utgörs av köpeskillingen för aktierna eller andelarna samt transaktionskostnader. Då moderbolaget ger aktieägartillskott till dotterbolag redovisas det som en ökning av andelarna i dotterbolaget.

Per varje balansdag prövas värdet mot dotterbolagets substansvärde, vilket utgörs av eget kapital plus övervärde på fastigheter och avdrag för uppskjuten skatteskuld. Då bokfört värde överstiger substansvärdet skrivs andelarna ned och går över resultatet som Resultat från koncernföretag.

1.16.2 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företagsparken har valt att redovisa enligt alternativregeln, vilket innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter och byggrätter

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadposter 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.

Emission av preferensaktier och teckningsoptioner – väsentliga villkor

Den 27 mars 2025 genomförde Företagsparken Norden Holding AB (publ) en riktad nyemission till Bain Capital, vilket godkändes vid extra stämma den 11 mars 2025. Emissionen omfattade en nyemitterad preferensaktie av serie C samt 15 766 488 teckningsoptioner avseende aktier av serie B. Det totala emissionsbeloppet uppgick till 113 670 803 EUR och redovisas som skuld. Utöver detta konverterades 14 170 333 aktier av serie A till preferensaktier av serie C motsvarande 36 329 197 EUR. Efter genomförd konvertering finns det således totalt 14 170 334 preferensaktier med ett sammanlagt fastställt initialt värde på skulden om 150 000 000 EUR.

Preferensaktierna ger innehavarna företrädesrätt till utdelning motsvarande det högsta av ett ackumulerat avkastningsbelopp, inklusive en årlig kapitaliserad ränta om 13,5 procent, och en likvidationspreferens om minst 1,4 gånger investerat belopp, före utdelning till övriga aktieägare. Preferensaktierna är inlösenbara vid vissa likviditetshändelser och innehavaren har, efter sex år, rätt att initiera åtgärder för att möjliggöra en exit eller refinansiering. Företagsparken har i sin tur rätt att lösa in preferensaktierna när som helst till ett belopp som innebär att investeraren minst erhåller likvidationspreferensen.

De emitterade teckningsoptionerna ger innehavaren rätt att teckna aktier av serie B till ett lösenpris motsvarande kvotvärdet och kan utnyttjas när som helst. Vid inlösen av preferensaktier eller en exit anses teckning ha skett före händelsen, varvid optionsinnehavaren tillerkänns motsvarande ekonomiska rättigheter som om aktierna hade emitterats dessförinnan.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar – klassificering

Preferensaktierna utgör ur ett legalt perspektiv eget kapital och presenteras i moderföretaget som aktiekapital samt överkursfond. Vid klassificering enligt IAS 32 för koncernändamål har bolaget bedömt att avtalsvillkoren innebär att bolaget inte har en ovillkorlig rätt att undvika betalning till innehavaren, då innehavaren genom vissa rättigheter kan initiera händelser som leder till återbetalning. Mot denna bakgrund har preferensaktierna klassificerats som finansiell skuld i koncernen och redovisas som långfristig extern skuld i balansräkningen. Skulden redovisas initialt till verkligt värde med avdrag för direkt hänförliga transaktionskostnader och i efterföljande perioder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Det initiala redovisade verkliga värdet på skulden inkluderar konverteringen av A aktier till preferensaktier har bokförts som en reduktion av eget kapital.

Per emissionstidpunkten samt per 31 december 2025 bedöms det verkliga värdet av den förtidslösoption som innehas av Företagsparken vara immateriellt med hänsyn till likvidationspreferensen om 1,4x.

Företagsparken förväntar sig att reglera nominell ränta kvartalsvis vilket återspeglas i löptidsanalysen i not 18. I balansräkningen har skulden klassificerats som långfristig eftersom Företagsparken inte har någon legal skyldighet att utbetala räntan utan kan välja att kapitalisera. Emitterade teckningsoptioner avseende aktier av serie B klassificeras som eget kapital. Vid emissionstidpunkten värderades optionerna till verkligt värde. Värdet fastställdes med utgångspunkt i NAV vid emissionstidpunkten, en substansrabatt om 30 % samt de olika instrumentens inbördes rättigheter (stamaktier av serie A respektive B samt preferensaktier C), även att det låga lösenpriset motsvarande kvotvärdet beaktades vid värderingen. Väsentlig input vid fastställandet av verkligt värde utgörs således huvudsakligen av tillämpad substansrabatt, vilket medfört ett marknadsvärde om 10 113 624 EUR. En förändring av tillämpad substansrabatt om 5% medför en förändring i verkligt värde vid emissionstidpunkten om 3 323 000 EUR.

Verkligt värde på emitterade teckningsoptioner har redovisats som en ökning i koncernens egna kapital och reduktion av skulden per den 27:e mars 2025.

Totala transaktionskostnader i samband med transaktionen uppgick till 81 MSEK och har allokerats mellan skuld (75 mSEK) och eget kapital (5,5 mSEK) baserat på relativa verkliga värden.

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 54,4 MSEK (65,0). Övriga intäkter utgörs av erhållna bidrag om 5,9 MSEK (-). Nedan presenteras hyresportföljens förfall.

Hyresintäkter, koncernen

	2025-12-31		2024-12-31	
Kontraktspportföljens förfallostruktur	Antal, St.	Årshyra TSEK	Antal, St.	Årshyra TSEK
1 år	444	80 952	353	73 321
2 år	279	84 658	249	103 290
3 år	153	83 757	163	84 166
4 år	118	95 550	76	67 825
5 år	22	30 412	29	41 697
Senare än 5 år	91	98 013	83	87 196
Summa	1 107	473 342	953	457 494



Not 4 Ersättning till anställda

Koncernen har 25 anställda (24) som utgörs av verkställande direktör samt övriga anställda. Styrelsearvode utgår. Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare.

	2025	2024
Styrelse och ledande befattningshavare	7 799	4 403
Övriga anställda	16 730	20 217
Summa löner och ersättningar	24 529	24 620
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	959	851
Pensionskostnader - övriga anställda	2 502	1 574
Sociala avgifter	10 118	8 267
Summa	38 109	35 312

Ersättning till styrelse och ledning, TSEK
2025

Ledamöter	Grundlön	Styrelse arvode	Soc. av- gifter	Pensions- kostnader	Summa
Leif Östling ¹	-	-	-	-	-
Peter Wahlberg	-	500	51	-	551
Pierre Ladow	-	300	-	-	300
Nicklas Borg ²	-	25	8	-	33
Tom Eriksson	-	-	-	-	-
Robin Ladow	-	300	-	-	300
Svante Bengtsson ²	-	-	-	-	-
Jonas Sundin	-	300	94	-	394
Linas Samuolis	-	-	-	-	-

Ledning

VD, Erik Hamrin ³	1 632	-	513	327	2 472
CFO, Angeelica Holm ⁴	4 367	-	252	632	5 251
Summa	5 999	1 425	926	959	9 301

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

- 4) CFO är utsedd av styrelsen till Tillförordnad
Verkställande Direktör

Ersättning till styrelse och ledning, TSEK
2024

Ledamöter	Grundlön	Styrelse arvode	Soc. av- gifter	Pensions- kostna- der	Summa
Leif Östling ¹	-	300	31	-	331
Magdalena Schmidt ²	-	200	63	-	263
Claes Kockum ¹	-	100	31	-	131
Joachim Kuystenstierna ²	-	100	31	-	131
Pierre Ladow	-	100	-	-	100
Knut Pousette ²	-	100	31	-	131
Björn Rosengren ²	-	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 avgått efter balansdagen
2) Ledamot har lämnat styrelsen under året.
3) VD har avgått efter balansdagen
4) CFO är utsedd av styrelsen till Tillförordnad
Verkställande Direktör efter balansdagen



Not 4 Ersättning till anställda (forts.)

Antal på balansdagen			2025		2024	
	Varav		Varav		Varav	
	Antal	Kvinnor, %	Antal	Kvinnor, %	Antal	Kvinnor, %
Styrelseledamöter	6	-	6	-		
Ledande befattningshavare	1	1	2	1		
Koncernen totalt	7	1	8	1		
Medelantalet anställda			2025		2024	
	Varav		Varav		Varav	
	Antal	Kvinnor, %	Antal	Kvinnor, %	Antal	Kvinnor, %
Moderbolaget	25	41	24	46		
Dotterbolag	-	-	-	-		
Koncernen totalt	25	41	24	46		

Not 5 Ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
PwC				
– Revisionsuppdraget	3 038	2 820	327	458
– Skatterådgivning	325	-	-	-
– Övrig rådgivning	1 467	-	-	-
Summa	4 830	2 820	327	458

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.

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Övriga finansiella intäkter	29 469	13	29 469	13
Ränteintäkter	933	1 657	156 684	170 047
Summa finansiella intäkter	30 402	1 670	186 153	170 060

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	144 181	143 232	18 000	29 671
Räntekostnader långfristig extern skuld	185 956	-	-	-
Räntekostnader obligationslån	41 415	43 603	41 415	43 603
Ränta till koncernbolag	-	-	9 492	14 793
Övriga räntekostnader	17 410	1 566	14 771	163
Övriga finansiella kostnader	51 032	17 523	39 200	7 324
Summa finansiella kostnader	439 994	205 923	122 878	95 554

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	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	34 838	32 515	7 186	-
Justeringar avseende tidigare år	1 646	-237	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	36 484	32 278	7 186	-
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	39	531
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	45 700	52 696	-	-
Summa uppskjuten skatt	45 700	52 696	39	531
Summa inkomstskatt	82 184	84 974	7 225	531

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:

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2024	2024
Resultat före skatt	-73 095	200 511	81 236	38 749
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 %	15 058	-41 305	-16 735	-7 982
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	45 404	4 770	9 414	15 579
- Ej avdragsgilla kostnader	-45 722	-18 845	-226	-7 206
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-81 073	-28 121	-2	-
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare ej redovisats	-	-	-	140
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-8 393	-1 711	284	-
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-5 812	-	-	-
- Justering avseende tidigare år	-1 646	236	39	-
Summa skattekostnad	-82 184	-84 974	-7 225	531

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är 73,7 % (42,4).

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.



Not 8 Inkomstskatt (forts.)

Inom koncernen finns sparade underskott om 47,2 MSEK (52,4) varav moderbolaget har ett separat utgående underskott om 1,4 MSEK (-). Varken moderbolaget eller övriga konsoliderade dotterbolag redovisar uppskjutna skattefordringar avseende dessa sparade underskott. Spårade underskott uppgår till 47,2 MSEK (41,0).

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen		Koncernen	
	2025	2024	
Räntederivat	865	-2 669	
Förvaltningsfastigheter	54 332	56 876	
Uppskjuten skattefordran pga underskottsavdrag	-7 872	-7 686	
Obeskattade reserver	-1 625	6 175	
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	45 700	52 696	

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen		Koncernen	
	2025	2024	
Räntederivat	-	-865	
Förvaltningsfastigheter	187 187	140 503	
Obeskattade reserver	19 065	20 689	
Transaktionskostnader	13 685	-	
Summa uppskjuten skatt	219 937	160 327	

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter		Koncernen	
	2025	2024	
Ingående balans	160 327	101 301	
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	45 700	52 696	
Uppskjuten skattefordran pga underskottsavdrag	225	7 686	
Transaktionskostnader	13 685	-	
Avyttrad uppskjuten skatteskuld	0	-1 355	
Utgående balans	219 937	160 327	

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Känslighetsanalys	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %
	2025	2025	2024	2024
Viktat direktavkastningskrav, +1%	-755,0	-13,39%	-759,9	-14,27%
Viktat direktavkastningskrav, -1%	1006,5	17,85%	844,1	15,85%
Summa hyresintäkter, +5%	352,8	6,26%	264,2	4,96%
Summa hyresintäkter, -5%	-376,2	-6,67%	-419,6	-7,88%
Viktad ekonomisk vakansgrad, +5%	-416,5	-7,39%	-445,8	-8,37%
Viktad ekonomisk vakansgrad, -5%	398,8	7,07%	290,4	5,45%
Summa fastighetskostnader, +5%	-94,9	-1,68%	-157,2	-2,50%
Summa fastighetskostnader, -5%	71,5	1,27%	1,7	0,03%
Summa driftnetto, +5%	272,6	4,84%	184,8	3,47%
Summa driftnetto, -5%	-290,3	-5,15%	-340,2	-6,39%

Koncernens förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 254 fastigheter (248) 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.



Not 9 Förvaltningsfastigheter (forts.)

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.

	Koncern	
	2025-12-31	2024-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	5 929 235	5 821 710
Förvärvade fastigheter	352 606	56 941
Investeringar	24 819	77 996
Orealiserade värdeförändringar	15 170	115 205
Avyttrade fastigheter	-12 689	-142 616
Redovisat fastighetsvärde	6 309 140	5 929 235
Skattemässiga värden	5 406 107	5 419 675

Not 10 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående anskaffningsvärde	2 606	1 758	751	234
Avyttringar	0	-	-	-
Årets inköp inklusive via förvärv	2 090	848	1 748	517
Utgående anskaffningsvärde	4 696	2 606	2 499	751
<i>Avskrivningar</i>				
Ingående avskrivningar	-1 362	-782	-65	-9
Avyttringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-873	-580	-275	-56
Utgående avskrivningar	-2 235	-1 362	-340	-65
Utgående balans	2 460	1 243	2 159	686



Not 11 Pågående projekt

	Koncern	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	-	1 452
Årets aktiveringar	35 248	82 643
Förvärvade pågående projekt	12 559	13 029
Omklassificerat till fastigheter	-24 819	-66 354
Avyttringar	-22 987	-30 769
Utgående balans	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bokfört värde	1 184 264	1 109 515
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-	-41 391
Årets försäljning	-1 450 063	-7 126
Årets investeringar	1 500 178	123 265
Utgående bokfört värde	1 234 379	1 184 264

Koncernens dotterföretag per 31 december 2025 och 31 december 2024 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	
			2025	2024	2025-12-31	2024-12-31
Företagsparken Norden Holding 1 AB	559531-8352	Stockholm	100%	-%	1 233 845	-
Företagsparken Norden Holding 2 AB	559531-8378	Stockholm	100%	-%	-	-
Bönstjälken Fastigheter AB	556837-5413	Stockholm	100%	100%	-	8 921
Ene Fastighet 1:6 AB	556947-3134	Stockholm	100%	100%	-	12 892
Fast. Mataren 1-3 AB	559371-8421	Stockholm	100%	100%	-	-
Fast. Mataren 4 AB	559371-8439	Stockholm	100%	100%	-	14 926
FPAC Kristianstad AB	559365-0897	Stockholm	100%	100%	-	104
FPAC Piteå AB	559333-2314	Stockholm	100%	100%	-	4 354
FPAC Vimmerby AB	559333-2306	Vimmerby	100%	100%	-	658
Företagsparken Arvika Blakstad 3 AB	559368-4995	Stockholm	100%	100%	-	433
Företagsparken Arvika Hästhagen AB	559368-5026	Stockholm	-%	100%	-	1 532
FöretagsParken Bruvik AB	559260-6122	Upplands Väsby	100%	100%	-	15 155
Företagsparken Eda AB	559368-5000	Stockholm	100%	100%	-	517
FöretagsParken Elfenbenet 2 AB	559195-5066	Stockholm	100%	100%	-	157
Företagsparken Fastigheter 19 AB	559233-4113	Stockholm	100%	100%	-	22 993
FöretagsParken Halmstad 3:142 AB	559337-3334	Stockholm	100%	100%	-	3 021
Företagsparken Hässleholm AB	556478-2067	Stockholm	100%	100%	-	14 215
FöretagsParken Höstbruksvägen AB	559316-9351	Stockholm	100%	100%	-	9 444
FöretagsParken Ingarö AB	559344-8516	Stockholm	100%	100%	-	156
Företagsparken Lageråsen AB	556981-3990	Stockholm	100%	100%	-	20 829
FöretagsParken Lomma 31:35 AB	559316-9344	Stockholm	100%	100%	-	3 891
FöretagsParken Lundåkra 2:6 AB	559337-3342	Stockholm	100%	100%	-	5 382
FöretagsParken Mariedal AB	559207-3869	Stockholm	100%	100%	-	2 706
Företagsparken Mark AB	559101-0227	Ängelholm	-%	100%	-	2 423
Företagsparken Mellersta AB	559228-8707	Stockholm	100%	100%	-	26 776
FöretagsParken Motalahus AB	559239-4968	Stockholm	100%	100%	-	25
Företagsparken Nacksta 3 AB	559164-7804	Stockholm	100%	100%	-	1 367
Företagsparken Nacksta AB	559059-9816	Stockholm	100%	100%	-	11 813
Företagsparken Nacksta Öst AB	556696-4747	Stockholm	100%	100%	-	509
Företagsparken Norr AB	559228-8699	Stockholm	100%	100%	-	39 352
Företagsparken Norrland AB	559228-8764	Stockholm	100%	100%	-	15 650

Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel		Redovisat värde	
			2025	2024	2025-12-31	2024-12-31
Företagsparken Rosenknoppen AB	559089-7970	Stockholm	100%	100%	-	732
FöretagsParken Rosersberg AB	556893-4987	Stockholm	100%	100%	-	5 038
FöretagsParken Sala AB	559314-1384	Stockholm	100%	100%	-	23 013
Företagsparken Skåne AB	559228-8756	Stockholm	100%	100%	-	10 469
Företagsparken Smålandsstenar AB	556548-4333	Stockholm	100%	100%	-	12 903
FöretagsParken Sundby AB	559205-1493	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Tillverkshuset AB	559155-0362	Stockholm	100%	100%	-	5 177
Företagsparken Uppsala AB	559228-8731	Stockholm	100%	100%	-	6 704
FöretagsParken Vaxmora AB	559139-5537	Stockholm	100%	100%	-	100
Företagsparken Vägrenen AB	559102-9805	Stockholm	100%	100%	-	3 367
Företagsparken Värmland AB	559232-2654	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Väsby-Vik AB	556977-6056	Stockholm	100%	100%	-	2 099
Företagsparken Väst AB	559228-8715	Stockholm	100%	100%	-	9 435
Företagsparken Ässjan AB	559273-0500	Stockholm	100%	100%	-	1 745
Företagsparken Öst AB	559228-8723	Stockholm	-%	100%	-	29 011
FöretagsParken Måndagsgatan AB	559289-0213	Stockholm	100%	100%	-	9 896
FöretagsParken Skallebackavägen AB	559263-7739	Stockholm	100%	100%	-	8 771
FöretagsParken Torbornavägen AB	559367-7247	Stockholm	100%	100%	-	8 572
Hartungviken Fastigheter AB	559162-0538	Stockholm	100%	100%	-	13 275
Utmeland 13:72	559466-1802	Dalarna	100%	100%	-	-
Företagsparken 31:8 MergeCo AB	559540-1414	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Lomma AB	556750-8865	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken 3 MergeCo AB	559540-1133	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Arvika Hästhagen AB	559368-5026	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Programmeraren MergeCo AB	559540-1380	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Mark AB	559101-0227	Ängelholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Öst MergeCo AB	559540-1448	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Öst AB	559228-8723	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Bonden MergeCo AB	559540-1141	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Bonden AB	556709-3934	Stockholm	100%	-%	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel		Redovisat värde	
			2025	2024	2025-12-31	2024-12-31
Företagsparken 2:103 MergeCo AB	559540-1315	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken i Älvängen AB	556944-7518	Stockholm	100%	-%	-	-
FöretagsParken H2O Fastigheter 1 MergeCo AB	559540-1158	Stockholm	100%	-%	-	-
FöretagsParken H2O Fastigheter 1 AB	559314-8413	Stockholm	100%	-%	-	-
FöretagsParken H2O Fastigheter 2 MergeCo AB	559540-1232	Stockholm	100%	-%	-	-
FöretagsParken H2O Fastigheter 2 AB	559314-8421	Stockholm	100%	-%	-	-
FöretagsParken H2O Fastigheter 5 MergeCo AB	559540-1299	Stockholm	100%	-%	-	-
FöretagsParken H2O Fastigheter 5 AB	559354-9560	Stockholm	100%	-%	-	-
FöretagsParken RosersPort MergeCo AB	559540-1430	Stockholm	100%	-%	-	-
FöretagsParken RosersPort AB	556817-7405	Stockholm	100%	-%	-	-
FöretagsParken Fastigheter 2 AB	559273-5145	Stockholm	100%	100%	-	275 993
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%	100%	-	-
FöretagsParken Fastigheter Umeå AB	559316-1358	Stockholm	100%	100%	-	-
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%	-	-
FöretagsParken Via Ventilen Fastigheter AB	559281-2720	Umeå	100%	100%	-	-
FöretagsParken FP AB	559102-4061	Stockholm	100%	100%	-	190 818
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%	-	-
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	0%	50%	-	-
NYO Parking KB	969789-9574	Stockholm	-%	100%	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel		Redovisat värde	
			2025	2024	2025-12-31	2024-12-31
FöretagsParken H2O AB	559321-7051	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken H2O Fastigheter 1 AB	559314-8413	Stockholm	-%	100%	-	-
FöretagsParken H2O Fastigheter 2 AB	559314-8421	Stockholm	-%	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%	-	-
FöretagsParken H2O Fastigheter 6 AB	559383-5670	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken i Vara AB	559062-5744	Stockholm	100%	100%	-	100 208
Företagsparken Bonden AB	556709-3934	Stockholm	-%	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%	-	-
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
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%	-	-
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 Fröland 3:27 Fastighets AB	559298-2820	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Grepen 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%	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

Bolag som ingår i koncernen (forts.)	Org.nr	Säte	Ägarandel		Redovisat värde	
			2025	2024	2025-12-31	2024-12-31
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 Kuröd AB	556287-5210	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Lednyckeln 1 AB	559005-2709	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Lomma AB	556750-8865	Stockholm	-%	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 Slätthult 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%	-	-
Företagsparken Venture 1 AB	559461-7127	Stockholm	-%	100%	-	23
Företagsparken Venture 2 AB	559274-9096	Stockholm	100%	100%	-	36 204
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
Företagsparken i Värmland 3 AB	556742-9237	Stockholm	100%	100%	-	-
Koppersberg 2 Kommanditbolag	969645-4447	Stockholm	100%	100%	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

Bolag som ingår i koncernen (forts.)	Org.nr	Säte	Ägarandel		Redovisat värde	
			2025	2024	2025-12-31	2024-12-31
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%	100%	-	-
Företagsparken Venture 10 AB	559481-7255	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Venture 11 AB	559477-9737	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Venture 4 AB	559274-9112	Stockholm	100%	100%	-	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
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
Kalkhyllan 2 AB	556849-3612	Stockholm	100%	100%	-	-
Kalkhyllan 3 AB	559228-1876	Stockholm	100%	100%	-	-
TGF i Sverige AB	559387-4018	Stockholm	100%	100%	-	5 495
TGF Härryda AB	559342-0793	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Norden Holding 3 AB	559531-8386	Stockholm	100%	-%	534	-
Företagsparken Venture 12 AB	559545-2664	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Venture 13 AB	559553-9775	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Venture 14 AB	559553-9759	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Venture 16 AB	559552-6079	Stockholm	100%	-%	-	-
EPG Invest AB	559553-9833	Stockholm	100%	-%	-	-
Westswedenestate Office AB	556880-2747	Kungsbacka	100%	-%	-	-
Företagsparken Kungsbacka Hanhals 9:12 AB	556267-8986	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Venture 15 AB	559552-6020	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Eslöv Skruvmejseln 4 AB	556747-6824	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagspakren Höör Pumpen 3 AB	559343-8632	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagspakren Höör Pumpen 21 AB	559152-4961	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Eslöv Fasanen 2 AB	559166-6150	Stockholm	100%	-%	-	-
Företagsparken Eslöv Hyveln 4 AB	556875-6539	Stockholm	100%	-%	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

Bolag som ingår i koncernen (forts.)	Org.nr	Säte	Ägarandel		Redovisat värde	
			2025	2024	2025-12-31	2024-12-31
Kronhagen Industrimark AB	559538-2499	Stockholm	100%	-%	-	-
Mäster Ammor 1:24 AB	556872-2903	Gotland	100%	-%	-	-
Sankt Parking AB	559214-2433	Nyköping	100%	-%	-	-
NYO Parking KB	969789-9574	Stockholm	100%	-%	-	-
Summa					1 234 379	1 184 268



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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde¹</i>				
Fordringar på koncernföretag	-	-	1 967 468	2 871 769
Fordringar på ägarbolag	3 044	-	3 044	-
Långfristiga finansiella tillgångar	8 632	-	-	-
Kundfordringar	14 608	19 273	-	-
Likvida medel	1 711 318	100 803	1 084 704	3 169
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	1 737 602	120 076	3 055 216	2 874 937
<i>Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde (Nivå 2)</i>				
Räntederivat ²	12 346	-4 254	-	-
Finansiella tillgångar	1 749 948	115 822	3 055 216	2 874 937
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde¹</i>				
Skulder till kreditinstitut	3 296 774	2 389 493	-	479 068
Obligationslån	442 500	439 172	442 500	439 172
Skulder till koncernföretag	-	-	114 257	634 402
Övrig extern skuld	1 452 475	-	-	-
Leverantörsskulder	16 650	22 338	4 230	6 825
Övriga kortfristiga skulder	2 609	-	-	-
Finansiella skulder	5 211 008	2 851 003	560 987	1 559 467

¹⁾ Tillgångar eller skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde värderas enligt IFRS 13 enligt nivå 3.

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

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.

Preferensskulden som redovisas under övriga långfristiga skulder har ett verkligt värde som uppgår till 1 452,4 MSEK. I samband med det emitterades teckningsoptioner som klassificeras som eget kapital och har initialt verkligt värde på 109,4MSEK

Not 14 Kundfordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	25 369	24 894	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-10 761	-5 621	-	-
Kundfordringar – netto	14 608	19 273	-	-

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Mindre än 2 månader	5 895	5 020	-	-
2 till 9 månader	8 070	9 313	-	-
Äldre 9 månader	643	4 939	-	-
Summa kundfordringar	14 608	19 273	-	-

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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald hyra	2 780	3 114	-	-
Förutbetalda kostnader	15 852	6 168	10 658	1 694
Upplupna ränteintäkter	6 383	8 931	26 390	193 529
Övriga poster	3 963	1 542	-	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 978	19 755	37 048	195 223

Not 16 Likvida medel

Likvida medel i koncernen uppgick till 1 711 318 TSEK (100 803) 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 1 084 704 TSEK (3 169).

Not 17 Övriga avsättningar

Avsättningen avser kompensation som uppkommit i samband med förvärv av bolag under räkenskapsåret. Vid förvärvstillfället innehölls kompensationen av Företagsparken. Kompensationen kan komma att betalas till säljaren vid avräkning av förvärvet. Företagsparken bedömer osäkerheten och risken kring avsättningen som liten då kassan överstiger avsättningen.

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bokfört värde	-	-	-	-
Övriga poster	5 148	-	-	-
Summa övriga avsättningar	5 148	-	-	-

Not 18 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 30,8 procent (48,3). Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Företagsparken att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till VD för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt. Koncernen har kortfristiga skulder till kredit samt obligationslån som uppgår till 572,5 MSEK (2 482,8) och som förfaller inom 12 månader från balansdagen. Koncernens likvida medel uppgår till 1 711,3 MSEK (100,8). 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.



Not 18 Upplåning och Finansiell riskhantering (forts.)

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 räntemarginal, varför ränterisken därigenom anses hanterad. Vid ökning av marknadsränta om +/- 1% påverkar koncernens årliga räntekostnader på skulder till kreditinstitut med 38,2 MSEK (28,3).

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparterers 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 motparterers 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), 1:50 i räntetäckningsgrad på skuldportföljen finansierad av långivare. Utöver räntetäckningsgrad finns lånevillkor om Belåningsgrad (Loan-to-value) om <60 %.

Den 31 december 2025 är koncernens samtliga lånevillkor uppfyllda.

Externa skulder löper med en snittränta om 5,5% (6,14). Långfristiga externa skulder som avser preferensskuld har ett avkastningskrav på 13,5%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig upplåning				
Skulder till ägarbolag	-	-	-	179 102
Skulder till kreditinstitut	3 166 774	345 894	-	-
Leasingskuld	19 720	14 658	-	-
Långfristig extern skuld	1 452 475	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	2 609	2 700	-	-
Summa långfristig upplåning	4 641 578	363 251	-	179 102
Kortfristig upplåning				
Skulder till kreditinstitut och övrig extern finansiering	130 000	2 043 600	-	479 068
Obligationslån	442 500	439 172	442 500	439 172
Skulder till ägarbolag och koncernbolag	-	-	114 257	455 300
Leasingskuld	4 839	1 354	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-
Summa kortfristig upplåning	577 339	2 484 126	556 757	1 373 540
Summa upplåning	5 218 917	2 847 377	556 757	1 552 642



Not 18 Upplåning och Finansiell riskhantering (forts.)

Förfallostruktur Skulder som förfaller till betalning;	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
inom 1 år från balansdagen	577 475	2 484 152	556 757	1 408 364
1–5 år från balansdagen	4 167 665	247 883	0	49 140
Senare än 5 år efter balansdagen	1 637 719	115 341	0	95 137
Summa	6 382 860	2 847 377	556 757	1 552 642

Likviditetsanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
6 månader eller kortare	454 880	2 510 923	506 584	1 224 116
6–12 månader	130 300	59 158	57 128	228 016
1–5 år	5 066 502	302 275	0	91 568
Senare än 5 år efter balansdagen	2 786 176	139 678	0	131 851
Summa	7 274 381	3 012 033	563 712	1 675 551

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 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	45 946	12 603	6 028	5 557
Förutbetalda hyresintäkter	60 019	55 053	0	-
Upplupna driftskostnader	21 543	18 123	0	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	3 623	4 090	3 623	4 090
Övriga poster	8 951	2 907	8 951	2 907
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 082	92 776	18 603	12 554

Not 20 Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar:	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i dotterbolag	3 711 280 ¹	2 331 477 ¹	-	354 080
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	595 956
Likvida medel	616 047	61 201	-	-
Fastigheter	3 716 444	2 950 174	-	-
Summa ställda säkerheter	8 043 771	5 342 852	-	950 036

¹⁾Avser koncernmässiga nettotillgångar

Not 21 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtaganden	3 380 000	2 182 387	-	1 017 236
Summa ansvarsförbindelser	3380 000	2 182 387	-	1 017 236

Not 22 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 1,3 MSEK (13,2). 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 tillhandahåller ekonomisk förvaltning till Aktiebolaget Fastator (publ) och bolagets dotterbolag inom koncernen till ett värde om 1,4 MSEK (3,2). 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.
- 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 23 Händelser efter balansdagen

- Företagsparken har återbetalat sin utestående obligation med ISIN SE001713244 den 9:e januari 2026.
- Under början av 2026 har Företagsparken genomfört ytterligare förvärv av fastigheter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 225 MSEK.
- Under början av 2026 har Företagsparken genomfört avyttringar av fem fastigheter i syfte att optimera fastighetsportföljen och stärka den finansiella ställningen. Försäljningarna har skett som ett led i bolaget långsiktiga strategi att fokusera på kärnverksamheten samt skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt.
- Jonas Sundin har avgått från sitt styrelseuppdrag den 20 augusti 2026.

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	-68 465 454
Överkursfond	3 738 852 412
Årets resultat	74 011 000
Summa	3 744 397 958
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0,00 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	3 744 397 958
Summa	3 744 397 958

Not 25 Eget kapital

Avstämning aktier	Antal aktier
Per 31 december 2023	89 343 431
Per 31 december 2024	89 343 431
Aktieslag	
PREF C	14 170 334
STAM A	75 173 098
STAM B	-
Per 31 december 2025	89 343 432

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 med ett röstvärde om 1. Bolaget har per balansdagen utestående teckningsoptioner om 15 766 488, med ett lösenpris motsvarande Kvotvärdet (0,05 SEK) och berättigar till tecknande av en aktie av Serie B.

Årsredovisningen beslutades 28 augusti 2026

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 5 oktober 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Peter Wahlberg
Styrelseordförande

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Tom Eriksson
Styrelseledamot

Robin Ladow
Styrelseledamot

Linas Samuolis
Styrelseledamot

Angeelica Holm
Tf. VD

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

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Företagsparken Norden Holding AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-48 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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.

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.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-5 samt sidorna 51-53. 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 Redovisningsstandarder, 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 verkställande direktörens förvaltning för Företagsparken Norden Holding AB (publ) för år 2025 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 verkställande direktören 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, eller
- 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Årsredovisningen och koncernredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

Företagsparken presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Företagsparken anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS.

Driftnetto

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader.

Förvaltningsresultat

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

Substansvärde (EPRA NAV), TSEK

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

Företagsparken betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Företagsparken förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Företagsparkens fall, uppskjuten skatteskuld.

Substansvärde per aktie, SEK

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare samt uppskjuten skatteskuld dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive aktieägarlån dividerat med totala tillgångar. Soliditet betraktar Företagsparkens som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital.

Belåningsgrad, %

Säkerställd skuld i relation till fastighetsvärde.

Överskottsgrad, %

Hyresintäkter 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

	2025-12-31	2024-12-31
Långsiktigt Substansvärde		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 514 860	2 960 251
Derivat enligt balansräkningen	-	4 254
Uppskjuten skatt, TSEK	219 937	151 806
Substansvärde, TSEK	2 734 797	3 116 311
Långsiktigt Substansvärde per aktie		
Antal aktier, ST	89 343 432	89 343 431
Långsiktigt substansvärde, TSEK	2 734 797	3 116 311
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	30,6	34,9
Belåningsgrad, %		
Räntebärande skulder	5 218 917	2 847 377
Likvida medel	-1 711 318	-100 803
Förvaltningsfastigheter	6 309 140	5 929 235
Leasingtillgångar	24 172	16 065
Belåningsgrad, %	55,4%	46,2
Soliditet, %		
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	2 514 860	2 960 251
Balansomslutning, TSEK	8 159 250	6 126 479
Soliditet, %	30,8%	48,3
Nettoskuld		
Räntebärande skulder, TSEK	5 218 917	2 847 377
Kassa, TSEK	-1 711 318	-100 803
Kortfristiga placeringar, TSEK	-	-
Nettoskuld, TSEK	3 507 599	2 746 573

Övriga nyckeltal

	2025-12-31	2024-12-31
Överskottsgrad		
Hysesintäkter. TSEK	492 180	496 111
Driftnetto. TSEK	355 650	366 634
Överskottsgrad, %	72,3%	73,9
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat före finansiella poster, TSEK	291 552	312 782
Avskrivningar	1 784	1 784
Ränteintäkter	30 402	1 670
Räntekostnader	-387 002	-188 401
Räntetäckningsgrad, ggr	0,82	1,68



Verifikat

Dokument-ID 09222115557587841696

Dokument

MASTERVERSION Företagsparken ÅR 2025 Slutlig
260901__
Huvuddokument
53 sidor
Startades 2026-09-01 17:23:15 CEST (+0200) av Angeelica
Holm (AH)
Färdigställt 2026-09-02 15:07:33 CEST (+0200)

Signerare

Angeelica Holm (AH) Företagsparken Personnummer 197909247764 angeelica.holm@foretagsparken.se +46720908679 Signerade 2026-09-01 17:23:15 CEST (+0200)	Pierre Ladow (PL) Företagsparken pierre@ladow.se +447706006000 bekräftad via PIN via SMS för att signera. Signerade 2026-09-01 17:24:26 CEST (+0200)
Robin Ladow (RL) Företagsparken robin@ladow.se +447711115607 bekräftad via PIN via SMS för att signera. Signerade 2026-09-01 18:53:29 CEST (+0200)	Tom Eriksson (TE) Företagsparken tom.eriksson@clbrm.com +41763307095 bekräftad via PIN via SMS för att signera. Signerade 2026-09-01 18:23:26 CEST (+0200)
Linas Samulolis (LS) Företagsparken lsamuolis@baincapital.com +447825866331 bekräftad via PIN via SMS för att signera. Signerade 2026-09-02 00:22:42 CEST (+0200)	Peter Wahlberg (PW) Företagsparken Personnummer 195401087530 peter@wahlberg.ws +46705800888  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Erik Peter Wahlberg" Signerade 2026-09-01 17:31:19 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557587841696

Ulrika Ramsvik (UR)

PWC Sverige

Personnummer 19730521-7825

ulrika.ramsvik@pwc.com

+46709291272



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia
Ulrika Ramsvik"

Signerade 2026-09-02 15:07:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

