20230713827

Årsredovisning

för

Företagsparken i Vara AB

559062-5744

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Företagsparken i Vara AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-07-03

Christoffer Strömbäck

20230711138280

Årsredovisning

för

Företagsparken i Vara AB

559062-5744

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Noter	8

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138281

Styrelsen för Företagsparken i Vara AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter samt därmed jämförlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga västentliga händelser har skett under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har externa lån vilket utsätter bolaget för ränterisker som är beroende av rådande ränteläge.
Ränteläget följs på löpande basis av bolaget.
Som ett moderbolag utsätts bolag för en risk att påverkas av dotterbolagens utveckling och värdering.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Företagsparken i Norden Holding AB	750 000	750 000

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	427	420	0
Resultat efter finansiella poster	-4 158	-41 478	13 102	1 291	7 407
Balansomslutning	456 237	403 198	366 677	224 219	245 772
Soliditet (%)	21,3	15,1	28,4	40,1	33,6
Avkastning på totalt kap. (%)	1,9	-8,8	5,1	2,2	3,4
Avkastning på eget kap. (%)	-4,3	-67,9	12,6	1,4	9,0

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	75 000	29 232	-43 169	**61 063**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-43 169	43 169	**0**
Årets resultat			35 956	**35 956**
Belopp vid årets utgång	**75 000**	**-13 937**	**35 956**	**97 019**

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138282

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-13 936 701
årets vinst	35 956 051
	22 019 350
disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 019 350
	22 019 350

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138283

Resultaträkning
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		0	321
		0	**321**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-30	-246
		-30	**-246**
Rörelseresultat		**-30**	**75**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	-36 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	8 609	590
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-12 737	-6 087
		-4 128	**-41 553**
Resultat efter finansiella poster		**-4 158**	**-41 478**
Bokslutsdispositioner		40 114	0
Resultat före skatt		**35 956**	**-41 478**
Skatt på årets resultat	8	0	-1 691
Årets resultat		**35 956**	**-43 169**

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138284

Balansräkning
Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	255 282	249 552
Fordringar hos koncernföretag	12	143 475	151 296
Uppskjuten skattefordran	9	0	0
		398 757	**400 848**
Summa anläggningstillgångar		**398 757**	**400 848**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	13	47 499	1 175
Aktuella skattefordringar		201	201
Övriga fordringar		0	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 198	606
		56 898	**2 009**
Kassa och bank		582	542
Summa omsättningstillgångar		**57 480**	**2 551**
SUMMA TILLGÅNGAR		**456 237**	**403 399**

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138285

Balansräkning
Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		75 000	75 000
		75 000	**75 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-13 937	29 232
Årets resultat		35 956	-43 169
		22 019	**-13 937**
Summa eget kapital		**97 019**	**61 063**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	182 911	197 911
Skulder till koncernföretag	6	146 894	113 280
Summa långfristiga skulder		**329 805**	**311 191**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 000	15 000
Skulder till koncernföretag		6 315	14 483
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	8 098	1 662
Summa kortfristiga skulder		**29 413**	**31 145**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**456 237**	**403 399**

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138286

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**75 000**	**29 232**		**104 232**
Årets resultat			-43 169	-43 169
Summa totalresultat			**-43 169**	**-43 169**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**75 000**	**29 232**	**-43 169**	**61 063**
Omföring föregående års resultat		-43 169	43 169	0
Årets resultat			35 956	35 956
Summa totalresultat		**-43 169**	**79 125**	**35 956**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**75 000**	**-13 937**	**35 956**	**97 019**

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138287

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138288

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Företagsparken Norden Holding AB, organisationsnummer 559075-5145 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A-Aktier	750 000	100
	750 000	

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138289

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	0
Nedskrivningar	0	-36 056
	0	**-36 056**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	8 609	590
	8 609	**590**

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Lånebelopp 2022-12-31**	**Lånebelopp 2021-12-31**
Sparbanken Skaraborg	197 911	212 911
	197 911	**212 911**
Kortfristig del av långfristig skuld	15 000	15 000

Not 6 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsparken Norden Holding AB	146 894	113 280
	146 894	**113 280**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	6 930	1 263
Övriga räntekostnader	0	2
Räntekostnader på långfristiga skulder till kreditinstitut	5 807	4 822
	12 737	**6 087**

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138290

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	-1 691
Totalt redovisad skatt	**0**	**-1 691**

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		35 957		-41 478
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 407	20,60	8 544
Ej avdragsgilla kostnader		-3	-3 228,00	-1
Ej avdragsgilgt räntenetto				-1 132
Korrigering för negativt resultat				-7 412
Återföring av tidigare uppskjuten skatt på underskott				-1 691
Inrullat underskott		7 410		
Andra ej bokförda intäkter		0		
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**-4,08**	**-1 691**

Not 9 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	1 691
Under året återförda belopp		-1 691
Belopp vid årets utgång	**0**	**0**

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 608	201 843
Inköp	5 729	485
Överlåtelse av andelar för lösen av skulder		83 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**291 337**	**285 608**
Ingående nedskrivningar	-36 056	0
Årets nedskrivningar		-36 056
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-36 056**	**-36 056**
Utgående redovisat värde	**255 281**	**249 552**

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138291

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Företagsparken i Emtunga AB	100	100	5 000	62 916
Företagsparken i Vårgårda AB	100	100	5 000	17 814
Företagsparken Bonden AB	100	100	5 000	46 645
Företagsparken Plåtslagaren AB	100	100	1 000	14 539
Företagsparken Stora Jungatorp AB	100	100	1 000	10 768
Företagsparken i Älvängen AB	100	100	1 000	40 079
Företagsparken Förvaltning i Vara AB	100	100	1 000	2 089
Företagsparken Borga AB	100	100	1 000	29 801
Företagsparken Skövde AB	100	100	2 857	30 629
				255 280

	Org.nr	Säte
Företagsparken i Emtunga AB	556769-9532	Stockholm
Företagsparken i Vårgårda AB	556814-8844	Stockholm
Företagsparken Bonden AB	556709-3934	Stockholm
Företagsparken Plåtslagaren AB	556986-2583	Stockholm
Företagsparken Stora Jungatorp AB	556915-2068	Stockholm
Företagsparken i Älvängen AB	556944-7518	Stockholm
Företagsparken Förvaltning i Vara AB	559006-1973	Stockholm
Företagsparken Borga AB	559170-2591	Stockholm
Företagsparken Skövde AB	556538-1992	Stockholm

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 296	143 475
Tillkommande fordringar	0	7 821
Avgående fordringar	-7 821	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**143 475**	**151 296**
Utgående redovisat värde	**143 475**	**151 296**

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138292

Not 13 Kortfritsiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos koncernföretag	47 499	1 175
Skattekonto	0	0
Momsfordran	0	27
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 821
	47 499	**9 023**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	25	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	398
Upplupna räntekostnader KC	8 068	1 264
	8 098	**1 662**

Not 16 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Företagsparken Norden Holding med organisationsnummer 559075-5145 med säte i Stockholm.

Stockholm, det datum som framgår av digital underskrift.

Christoffer Strömbäck
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot,ordförande

Erik Hamrin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital underskrift.

Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557495064534 Signerat CS, DA, SB, EH

20230711138293

Verifikat

Transaktion 09222115557495064534

Dokument

Årsredovisning 2022 - Företagsparken i Vara AB
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-06-19 12:00:59 CEST (+0200) av Sebastian Rylander (SR)
Färdigställt 2023-06-19 13:36:32 CEST (+0200)

Initierare

Sebastian Rylander (SR)
Aktiebolaget Fastator (publ)
Org. nr 556678-6645
sebastian.rylander@fastator.se
+46709749685

Signerande parter

Christoffer Strömbäck (CS)
Personnummer 810326-3631
christoffer.stromback@fastator.se
+46702497255

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER STRÖMBÄCK"
Signerade 2023-06-19 12:01:37 CEST (+0200)

Daniel Algotsson (DA)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 820407-5959
daniel.algotsson@pwc.com
+46709 293754

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Kenny Martin Algotsson"
Signerade 2023-06-19 13:36:32 CEST (+0200)

Svante Bengtsson (SB)
Personnummer 710415-0474
svante.bengtsson@fastator.se
+46709566756

Erik Hamrin (EH)
Personnummer 831212-3550
erik.hamrin@foretagsparkenab.se
+46733496619

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20230711138294

Verifikat

Transaktion 09222115557495064534

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Svante Andreas Norrestad Bengtsson"
Signerade 2023-06-19 12:59:40 CEST (+0200)

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK HAMRIN"
Signerade 2023-06-19 12:15:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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

20230711138295

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Företagsparken i Vara AB, org.nr 559062-5744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Företagsparken i Vara AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Företagsparken i Vara ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Företagsparken i Vara AB.

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 Företagsparken i Vara AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 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 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.

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

✓ Signerat 2023-06-19 12:22:35 UTC Oneflow ID 5144443 Sida 1 / 4

20230711382965

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Företagsparken i Vara AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Företagsparken i Vara AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

20230711138297

pwc

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

✓ Signerat 2023-06-19 12:22:35 UTC

20230711138298

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-06-19 12:22:35 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin Algotsson — Datum

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ÅRSREDOVISNING 2022

FöretagsParken

FöretagsParken

INNEHÅLL

FÖRETAGSPARKEN I KORTHET 2
HÅLLBARHETSINFORMATION 3
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 7
KONCERNENS RESULTATRÄKNING 11
KONCERNENS BALANSRÄKNING 12
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN 14
KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL 15
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING 16
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING 17
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS. 18
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN 19
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL 20
NOTER 21
HÄRLEDNING NYCKELTAL 56
KONTAKT 57

FöretagsParken

FÖRETAGSPARKEN I KORTHET

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

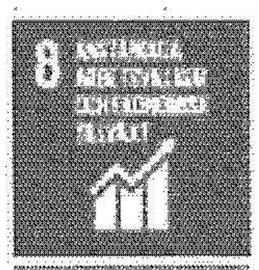
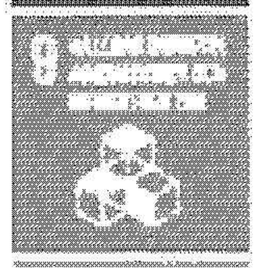
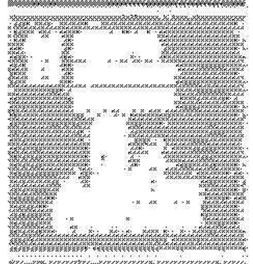
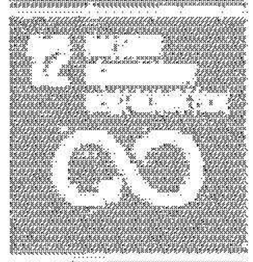
FöretagsParken

HÅLLBARHETSINFORMATION

Företagsparkens affärsidé är att med långsiktighet förvärva, utveckla, förädla och förvalta högavkastande fastigheter och markområden i stadsnära industriparker. I framtiden kommer det lokala att spela en allt större roll i våra liv. Lokal produktion och distribution som säkerställer att vi har tillgång till det vi behöver är därför enormt viktigt. Företagsparken vill som ledande fastighetsägare inom det urbana industrisegmentet stå i centrum för denna utveckling och möjliggöra långsiktig tillväxt för hela vårt samhälle, samtidigt som vi tar hänsyn till människa och miljö.

FÖRETAGSPARKENS BIDRAG TILL DE GLOBALA HÅLLBARHETSMÅLEN 2030

Hållbarhet är en viktig hörnsten i Företagsparkens strategi och en integrerad del av företagets dagliga verksamhet. Bolagets hållbarhetsarbete fokuserar på att delta i samhällsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för en mer hållbar logistik, minska sin miljöpåverkan samt bidra till en hållbar ekonomisk tillväxt. Företagsparkens hållbarhetsarbete bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling 2030. Genom att kartlägga verksamheten mot de globala hållbarhetsmålen har Företagsparken identifierat sex globala hållbarhetsmål där företaget kan ha en positiv inverkan.

	FN:s globala hållbarhetsmål	***Företagsparkens bidrag***
	Hållbar energi för alla	Företagsparken bidrar till detta mål genom att arbeta för att energieffektivisera fastighetsportföljen och i större utsträckning använda förnybara energikällor.
	**Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt**	Företagsparkens bidrar till detta mål genom att med långsiktiga samarbeten och hyreskontrakt bidra till hållbar ekonomisk tillväxt.
	**Hållbar industri, innovationer och infrastruktur**	Företagsparken bidrar till detta mål genom att fastighetsportföljen bidrar till möjlighet att skapa hållbara och inkluderande infrastrukturer och främja en hållbar industrialisering.
	**Hållbara städer och samhällen**	Företagsparken bidrar till detta mål genom långsiktiga samarbeten med hyresgäster i syfte att skapa lösningar för inkluderande lokalsamhällen och därigenom delta i samhällsutvecklingen och bidra till svensk välfärd.
	**Hållbar konsumtion och produktion**	Företagsparken bidrar till detta mål genom att främja lokala produktionsmönster, samt verka för en hållbar material- och avfallshantering.
	Bekämpa klimatförändringarna	Företagsparkens bidrar till att bekämpa klimatförändringarna genom att energieffektivisera fastighetsportföljen samt verka för en hållbar material- och avfallshantering.

FöretagsParken

FÖRETAGSPARKENS KLIMAT- OCH MILJÖANSVAR

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av den totala energiförbrukningen och koldioxidutsläppet i Sverige. Företagsparken strävar efter att skapa en portfölj bestående av såväl ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbara fastigheter tillsammans med partners och hyresgäster. Bolaget arbetar proaktivt för att minska sina utsläpp genom hela värdekedjan och har en ambition om att förbättra energieffektiviteten över hela portföljen.

ENERGIFÖRBRUKNING INOM KONCERNEN

En stor del av Företagsparkens klimat- och miljöpåverkan kommer från fastigheternas energiförbrukning. Arbetet för att minska vår miljöpåverkan handlar både om att ställa om energikällor till förnybar energi såväl som att minska den faktiska förbrukningen. Portföljens energiförbrukning följs upp på månadsbasis av teknisk chef i samarbete med teknisk förvaltning. Det är även teknisk chef som tillsammans med fastighetschef identifierar och beslutar om vilka effektiviseringsåtgärder som ska prioriteras. Effektiviseringsåtgärder som innebär större renoveringar lyfts även på styrelsenivå.

Avgränsning

Rapporteringen bygger på fastighetens energianvändning, det vill säga energi som går till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel. Hyresgästens energiförbrukning är således exkluderad från rapporteringen. I vissa avtal står hyresgästen även för fastighetsenergin. Företagsparken anser att vi har ett ansvar även för denna energiförbrukning då det är en del av den totala portföljen. Dock saknar vi insyn i mängden energiförbrukning, därför har en schablonberäkning gjorts i dessa fastigheter. Totalt är 41 % av energiförbrukningen schablonberäknad. Företagsparken kommer under kommande rapporteringsperioder aktivt arbeta för att få insyn om även den schablonberäknade energiförbrukningen, bland annat genom att införa gröna hyresavtal och öka samarbetet med våra hyresgäster.

Fastighetsel bygger på faktisk förbrukning hämtad från leverantören. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 15 kWh/lokalarea använts. I posten ingår även el som går till uppvärmning. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 40 kWh/lokalarea använts för elburen uppvärmning. Där Företagsparken kan säkerställa elens ursprungsmärkning har denna fördelning av förnybara och icke förnybara källor använts. Vid schablon har Nordisk Residualmix 2021 använts. Vid fjärrvärme är den faktiska förbrukningen hämtad från leverantören. Står hyresgästen på avtalet har en schablon om 90 kWh/lokalarea använts. Energiföretagen Sveriges lokala miljövärden för fjärrvärme 2021 har använts för fördelning av andel förnybara- och icke förnybara källor. Vid eldningsolja redovisas köpt eldningsolja under året. Även för drivmedel, vilket kommer från leasingbilar, redovisas köpt bensin under året.

Företagsparkens prioriteringar

Företagsparken fortsätter sitt arbete till att bygga en mer energieffektiv fastighetsportfölj. Under året har ett antal fastigheter som tidigare värmdes upp av olja konverterats till fjärrvärme. För de fastigheter som fortfarande värms upp av olja ser Företagsparken över möjligheten att konvertera även dessa fastigheter till mer hållbara alternativ. Vidare har Företagsparken arbetat för att i de fall där vi själva står på elavtalen lägga om elavtalen till förnybara elavtal. Majoriteten av de elavtal som Företagsparken själva står på ligger idag hos Boo Energi. I dessa avtal är elen producerad till 100 % från förnybara energikällor såsom sol, vind, vatten och biogas. Under året har Företagsparken även anställt både fastighetschef och teknisk chef för att på månadsbasis kunna följa upp portföljens energiförbrukning i syfte att identifiera fastigheter där det finns möjlighet att både minska bolagets totala energiförbrukning och

ställa om till förnybara alternativ. Framåt kommer Företagsparken att arbeta för att få insyn i både fastighetsenergin där hyresgästen står på energiavtalen samt hyresgästens egen energiförbrukning, och således minska den schablonberäknade energin. Detta genom ökat samarbete med våra hyresgäster.

Energiförbrukning inom koncernen

	Total förbrukning, MWh		Andel återvunnen energi		Andel förnybar energi		Andel icke-förnybar energi	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Drivmedel	5	-	- %	- %	- %	- %	100 %	- %
Eldningsolja	1 570	1 829	- %	- %	- %	- %	100 %	100 %
Fastighetsel	18 376	14 081	- %	- %	48 %	54 %	52 %	48 %
Fjärrvärme	22 217	9 240	43 %	51 %	56 %	47 %	1 %	2 %
Total energiförbrukning MWh[1]	**42 168**	**25 150**	**23 %**	**19 %**	**50 %**	**48 %**	**27 %**	**33 %**

[1] 41 % av den totala energiförbrukningen är schablonberäknad på grund av att hyresgästen står på energiavtalen avseende fastighetsenergi.

KOLDIOXIDUTSLÄPP INOM KONCERNEN

Fastighetsbranschen står för en signifikant del av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Företagsparken följer idag upp det växthusgasutsläpp som sker i Scope 1 och Scope 2, men har mål om att i framtida rapporteringsperioder även rapportera på Scope 3 där en betydande del av den totala påverkan sker. Företagsparkens hållbarhetsgrupp bestående av teknisk chef, fastighetschef samt projektledare ansvarar för uppföljningen av Företagsparkens koldioxidutsläpp samt identifierar och föreslår åtgärder i syfte att minska koldioxidutsläppet inom koncernen.

Avgränsning

Rapporteringen bygger på den data som presenteras under energiförbrukning inom koncernen och redovisas i koldioxidekvivalenter. I Scope 1 redovisas direkta koldioxidutsläpp som sker i den egna verksamheten, vilket innefattar drivmedel från leasingbilar samt eldningsolja. Emissionsfaktor för drivmedel (bensin) har hämtats från Energimyndigheten, emissionsfaktor som använts är 2,1333 kgCO2e/liter. För eldningsolja har en emissionsfaktor om 2,67 kgCO2e/liter använts, vilken hämtats från Energiföretagen 2021. I Scope 2 redovisas indirekta växthusgasutsläpp från inköpt elektricitet och fjärrvärme. Vid 100% ursprungsmärkt förnybar el har en emissionsfaktor om 0 gCO2e/kWh använts. Vid icke-förnybar el, inklusive kärnkraft, har en emissionsfaktor om 90,4 gCO2e/kWh använts. Fjärrvärmens emissionsfaktor har hämtats från Energiföretagen Sveriges lokala miljövärden för fjärrvärme 2021.

Företagsparkens prioriteringar

Företagsparkens prioriteringar har under året varit att fokusera på den egna verksamheten genom att identifiera var i portföljen vår påverkan sker och hur Företagsparken kan energieffektivisera fastighetsportföljen i syfte att minska det totala växthusgasutsläppet. Projekt har bland annat påbörjats för att konvertera fastigheter som tidigare värmts upp av eldningsolja till hållbara alternativ. Företagsparkens ambition framåt är att utveckla datainsamlingsprocessen genom att implementera system för att systematiskt säkerställa kvaliteten på den rapporterade data. Ytterligare mål är att rapportera på Scope 3, vilket inkluderar hyresgästernas energiförbrukning samt avfallshantering och material-förbrukning, i syfte att få en förståelse för hela Företagsparkens miljöpåverkan.

Växthusgasutsläpp inom koncernen

Direkta växthusgasutsläpp, Scope 1	**2022**	**2021**
Drivmedel	1	-
Eldningsolja	368	488
Total ton CO2e, Scope 1	**369**	**488**

Indirekta växthusgasutsläpp, Scope 2	**2022**	**2021**
Fastighetsel	856	546
Fjärrvärme	679	278
Total ton CO2e, Scope 2	**1 535**	**824**

Växthusgasintensitet	**2022**	**2021**
KgCO2/lokalarea	2,80	3,42

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter och vidarefakturerade kostnader till hyresgäster, uppgår till 345,4 MSEK (122,2). De ökade hyresintäkterna beror delvis på ett utökat fastighetsbestånd. Driftnettot uppgår till 237,1 MSEK (68,2) och förvaltningsresultatet exklusive finansiella poster till 194,7 MSEK (47,2).

Finansiella poster består dels utav finansiella intäkter i form av orealiserade värdeförändringar på räntederivat om 22,7 MSEK (-), dels utav finansiella kostnader i form av räntekostnader till ägarbolag om - MSEK (-37,3), räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut om -67,9 MSEK (-20,7) och ränta på obligationsfinansiering om 28,6 MSEK (-). Övriga finansiella kostnader uppgår till -7,0 MSEK (-1,0). Periodens resultat uppgår till 17,2 MSEK (251,4).

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2022 till ett värde om 6 365,4 MSEK (4 009,5). Samtliga fastigheter har under året värderats externt. Tillväxten i fastighetsbeståndet beror främst på genomförda förvärv. Koncernen har under rapporteringsperioden anskaffat förvaltningsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 2 243 MSEK. Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter har påverkats negativt av orealiserade värdeförändringar om -94,3 MSEK (357,0).

Eget kapital uppgår till 3 250,8 MSEK (2 302,9) och substansvärdet, inklusive värdeförändringar på räntederivat, uppgår till 3 353,2 MSEK (2 414,7). Under rapporteringsperioden har Företagsparken emitterat aktier till emissionskurs om 39 SEK per aktie, vilket har påverkat koncernens egna kapital och substansvärde positivt med 936,7 MSEK innan avdrag för emissionskostnader.

Moderbolagets resultat uppgår till -34,9 MSEK (-14,4). Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till dotterbolag och koncerngemensamma kostnader såsom kostnader för marknadsföring och anskaffning av kapital.

FöretagsParken

NYCKELTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
TSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Hyresintäkter. TSEK	345 028	122 112	-	-
Driftnetto. TSEK	230 839	68 205	-	-
Förvaltningsresultat. TSEK	194 689	47 226	-	-
Resultat före skatt. TSEK	23 227	375 538	-34 908	-14 339
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	6 365 402	4 009 451	-	-
Soliditet, %	47,7%	54,5%	66,0%	77,4%
Överskottsgrad, %	68,7%	55,9%	-	-

INTJÄNINGSFÖRMÅGA	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Hyresintäkter, MSEK	471	286
Driftskostnader, MSEK	-106	-74
Driftnetto, MSEK	**365**	**212**
Avkastning, % [1]	**6,3**	**6,0**

1 Avser avkastning, beräknat på driftnetto i intjäningsförmåga på förvaltningsfastigheter med avdrag för utvecklingsfastigheter om 684 MSEK (541).

FRAMTIDA UTVECKLING

Fokus de kommande åren kommer till stor del ligga på utvecklingen av befintliga fastigheter samt tillväxt via förvärv. Tillsammans med befintlig kassa samt lågt belånade befintliga fastigheter finns möjlig ökad balanstillväxt.

Företagsparken ska vid utgången av 2023 ha fortsatt tillväxt inom fastighetsbeståndet. Tillväxten ska ske genom förvärv samt utveckling av befintligt bestånd, och finansieras med en kombination av aktieemissioner, banklån och obligationer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Företagsparken emitterade den 9 februari en icke-säkerställd obligation om 500 MSEK med en total ram om 1 000 MSEK. Obligationen löper om 3,25 år till en ränta om Stibor 3m + 6,0%.

Företagsparken tillträdde under våren fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 975 MSEK. De förvärvade fastigheterna kompletterar befintligt bestånd på ett bra sätt och finns i Eskilstuna, Nynäshamn, Karlstad, Falkenberg, Kristianstad, Sundsvall, Borås, Västerås, Lidköping, Norrköping och Trollhättan.

Företagsparken har fortsatt på inslagen tillväxtresa och genomfört två kontanta nyemissioner. I juni genomfördes en kontant nyemission om 55 MSEK till ett fåtal nya aktieägare. Största enskilda investerare var Manne och Petter Boström via Peritas. I oktober genomfördes en kontant nyemission om cirka 900 MSEK till ett antal nationella och internationella investerare. Teckningskursen i de båda emissionerna uppgick till 39,00 kr per aktie motsvarande aktuellt substansvärde.

Genom ett flertal förvärv tillträdde Företagsparken i oktober 46 fastigheter för totalt 1,3 Mdkr. Den sammanlagda ytan är 94 000 kvm byggnader och 356 000 kvm mark. Fastigheterna återfinns i Stockholm och Västsverige.

I december tillträdde Företagsparken 9 fastigheter i de befintliga delmarknaderna Halmstad, Helsingborg, Lund, Landskrona, Lomma och Uppsala med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 175 MSEK. Förvärvet omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 13 000 kvm med hyresintäkter om cirka 14 MSEK.

Andreas Eneskjöld tillträdde som VD för Företagsparken den 9 december 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter balansdagens utgång.

RESULTATDISPOSITION

Vinstdisposition moderbolaget	**Kronor**
Balanserade vinstmedel	118 835 580
Överkursfond	2 745 134 177
Årets resultat	-34 908 430
Summa	**2 829 061 327**
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 1,08 kr per aktie	96 490 905
I ny räkning balanseras	2 732 570 422
Summa	**2 829 061 327**

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Företagsparkens risk föreligger främst i hyresgästernas förmåga att betala hyran samt bibehålla sin verksamhet i fastigheterna och därmed förnya sina avtal. Det påverkar koncernens förmåga att bära taxebundna kostnader och andra fasta och löpande driftskostnader. Företagsparken har ett nära samarbete med sina hyresgäster och förvaltningsbolag för att löpande minimera risken för vakanser och säkerställa hyresgästernas betalningsförmåga.

Att äga och förvalta fastigheter är kapitalintensivt, varför koncernens tillgång till kapital samt kassaflöde till räntekostnader också utgör en risk. Koncernen har en snittränta om 4,87 % (2,67 %) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 47,77 % (29,3%) säkrat genom räntederivat. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna.

Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. Samtliga fastigheter värderas av en extern och oberoende part varje kvartal och baseras på fastigheternas kassaflöde samt avkastningskrav. En sänkning av marknadsvärdet får negativ påverkan på resultatet då koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Lägre verkligt värde kan komma av makroekonomiska orsaker i form av högre räntor och lågkonjunktur samt fastighetsspecifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll.

FöretagsParken

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter		345 028	122 112
Övriga rörelseintäkter		341	116
Summa intäkter	**3**	**345 369**	**122 228**
Driftskostnader		-85 062	-35 738
Reparation och underhåll		-10 271	-9 922
Fastighetsskatt		-9 992	-4 009
Fastighetsadministration		-9 205	-4 353
Driftnetto		**230 839**	**68 205**
Central administration	4,5,6	-36 150	-20 979
Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster		**194 689**	**47 226**
Finansiella intäkter	6	22 845	472
Räntekostnader	7	-97 150	-57 999
Övriga finansiella kostnader	7	-6 998	-1 035
Summa finansiella poster		**-81 303**	**-58 562**
Resultat före värdeförändringar		**113 387**	**-11 336**
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	-94 291	357 006
Realiserade värdeförändringar		4 132	-400
Resultat från intressebolag		-	30 269
Resultat före skatt		**23 227**	**375 538**
Inkomstskatt	8	-6 025	-124 116
Periodens resultat		**17 202**	**251 423**

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat		17 202	251 423
Omräkningsdifferenser		4 523	-
Summa totalresultat		**21 725**	**251 423**
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		12 947	236 358
Innehav utan bestämmande inflytande		8 778	15 065
Summa totalresultat		**21 725**	**251 423**

FöretagsParken

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	6 365 402	4 009 451
Nyttjanderättstillgångar		8 688	8 688
Inventarier	10	2 836	1 695
Pågående nyanläggningar	11	1 328	19 762
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 378 255**	**4 039 597**
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	13	42 876	-
Fordringar på intressebolag	13	15 113	-
Långfristiga finansiella fordringar	13	1 759	-
Summa finansiella tillgångar		**59 747**	**0**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	20 095	11 816
Övriga kortfristiga fordringar	13	57 225	39 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	19 983	13 486
Likvida medel	16	286 612	121 645
Summa omsättningstillgångar		**383 915**	**186 862**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 821 918**	**4 226 459**

FöretagsParken

KONCERNENS BALANSRÄKNING (fort.)

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		4 467	3 266
Övrigt tillskjutet kapital		2 882 723	1 968 571
Omräkningsreserv		4 523	-
Balanserade vinstmedel ink. Årets resultat		334 359	306 882
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**3 226 072**	**2 278 719**
Innehav utan bestämmande inflytande		24 685	24 158
Summa eget kapital		**3 250 757**	**2 302 877**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	8	127 101	135 969
Leasingskuld		8 689	8 688
Skulder till kreditinstitut	13,17	2 362 168	1 367 383
Obligationslån	13,17	492 602	-
Övriga räntebärande skulder	13,17	-	1 796
Övriga ej räntebärande skulder	17	50 737	-
Summa långfristiga skulder		**3 041 296**	**1 513 836**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	337 534	70 693
Kortfristiga leasingskuld		-	-
Leverantörsskulder	13	24 544	8 187
Aktuell skatteskuld	8	9 045	12 462
Övriga räntebärande skulder	17	-	230 100
Övriga ej räntebärande skulder	13	59 743	20 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	98 998	67 765
Summa kortfristiga skulder		**529 864**	**409 745**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 821 918**	**4 226 459**

FöretagsParken

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Förvaltningsresultat		194 689	47 226
Avskrivningar		29	675
Ej likviditetspåverkan poster		-	-
Erhållen ränta		-	-
Betald ränta		-90 063	-29 582
Betalda inkomstskatter		-16 359	-754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**88 297**	**17 565**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-27 253	-14 723
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		-37 825	211 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**23 219**	**214 475**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i fastigheter	9	-2 476 840	-1 702 504
Avyttring av fastigheter		62 055	3 550
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	9	-35 735	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 450 520**	**-1 698 954**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	17	1 928 656	1 642 665
Amortering av lån		-251 741	-98 315
Nyemission		936 745	30 000
Emissionskostnader		-17 623	-
Teckningsoptioner		1 375	4 565
Återköp Teckningsoptioner		-5 144	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 592 268**	**1 578 915**
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		164 967	94 436
Likvida medel vid årets början	16	121 646	27 210
Likvida medel vid periodens slut		**286 613**	**121 646**

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 2021	**860**	**425 984**	**0**	**70 523**	**497 367**	**0**	**497 367**
Nyemission	2 406	1 538 022			1 540 428		1 540 428
Teckningsoptioner		4 565			4 565		4 565
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande						9 093	9 093
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**2 406**	**1 542 587**	**0**	**0**	**1 544 993**	**9 093**	**1 554 086**
Periodens resultat				236 358	236 358	15 065	251 423
Övrigt totalresultat för året							
Summa totalresultat	**0**	**0**	**0**	**236 358**	**236 358**	**15 065**	**251 423**
Utgående balans per 31 december 2021	**3 266**	**1 968 571**	**0**	**306 882**	**2 278 719**	**24 158**	**2 302 877**
Nyemission	1 201	935 545			936 745	8 590	945 335
Emissionskostnader efter avdrag för skatt		-17 623			-17 623	-	-17 623
Teckningsoptioner		1 375			1 375	-	1 375
Återköp av teckningsoptioner		-5 144			-5 144	-	-5 144
Aktieägartillskott				-	-	15 000	15 000
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				19 053	19 053	-31 840	-12 786
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**1 201**	**914 153**	**0**	**19 053**	**934 407**	**-8 250**	**926 156**
Periodens resultat				8 424	8 424	8 778	17 202
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt			4 523	-	4 523	-	4 523
Summa totalresultat	**0**	**0**	**4 523**	**8 424**	**12 947**	**8 778**	**21 725**
Utgående balans per 31 december 2022	**4 467**	**2 882 724**	**4 523**	**334 359**	**3 226 072**	**24 685**	**3 250 757**

FöretagsParken

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning		26	-
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa intäkter		**26**	**0**
Personalkostnader	4	-6 709	-3 691
Övriga externa kostnader	5	-7 072	-6 870
Rörelseresultat		**-13 756**	**-10 561**
Finansiella poster			
Resultat från dotterbolag	12	-34 303	-45 392
Resultat från andelar i intressebolag	6	-	30 269
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	120 612	42 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-58 200	-43 162
Resultat efter finansiella poster		**14 354**	**-26 420**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-49 263	12 081
Resultat före skatt		**-34 908**	**-14 339**
Skatt	8	-	-
Periodens resultat		**-34 908**	**-14 339**

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat		-34 908	-14 339
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		**-34 908**	**-14 339**

FöretagsParken

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	1 223 931	862 803
Andelar i intressebolag		25	-
Fordringar hos koncernföretag	13	2 693 685	1 448 060
Fordringar hos intresseföretag	13	15 113	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 932 754**	**2 336 363**
Summa anläggningstillgångar		**3 932 754**	**2 336 363**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	13	108 475	122 084
Fordringar hos intresseföretag	13	2 899	2 899
Övriga kortfristiga fordringar	13	5 881	6 071
Aktuell skattefordran		12	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118 932	29 249
Likvida medel	16	122 580	27 437
Summa omsättningstillgångar		**358 779**	**187 741**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 291 533**	**2 524 104**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 467	3 266
Summa bundet eget kapital		**4 467**	**3 266**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		118 836	136 943
Överkursfond		2 745 134	1 827 212
Årets resultat		-34 908	-14 338
Summa fritt eget kapital		**2 829 061**	**1 949 817**
Summa eget kapital		**2 833 528**	**1 953 083**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	17	135 541	60 635
Skulder till kreditinstitut	17	444 579	142 494
Obligationslån		492 602	-
Övriga räntebärande skulder		-	-
Övriga ej räntebärande skulder		49 729	-
Summa långfristiga skulder		**1 122 451**	**203 129**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	108 007	13 687
Skulder till koncernföretag	13	207 538	219 298
Leverantörsskulder		592	-
Aktuell skatteskuld	8	-	221
Övriga kortfristiga skulder	17	458	123 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	18 958	11 323
Summa kortfristiga skulder		**335 554**	**367 891**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 291 533**	**2 524 104**

FöretagsParken

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-13 756	-4 430
Övriga ej likvidpåverkande poster 1)		-48 122	-
Erhållen ränta		35 068	59
Betald ränta		-47 778	-11 350
Betalda inkomstskatter		-233	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-74 820**	**-15 665**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		9 661	-46 429
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		-14 049	17 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-79 208**	**-44 223**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i aktier i dotterbolag	12	-536 422	-40 037
Avyttring andelar i dotterbolag		140 965	-
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 235 238	-19 018
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 630 694**	**-59 055**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		936 745	-
Emissionskostnader		-17 623	-
Upptagna lån	17	1 053 389	119 110
Amortering av lån	17	-163 698	-15 605
Återköp teckningsoptioner	17	-3 769	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 805 045**	**103 505**
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		95 143	227
Likvida medel vid årets början		27 437	164
Likvida medel vid periodens slut	**16**	**122 580**	**390**

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

FöretagsParken

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa
Ingående balans per 1 januari 2021	**860**	**289 640**	**132 378**	**422 879**
Kvittningsemission	2 359	1 507 619		1 509 978
Nyemission	47	29 953		30 000
Teckningsoptioner			4 565	4 565
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**2 406**	**1 537 572**	**4 565**	**1 544 543**
Årets resultat			-14 339	-14 339
Övrigt totalresultat				-
Summa totalresultat	**0**	**0**	**-14 339**	**-14 339**
Utgående balans per 31 december 2021	**3 266**	**1 827 212**	**122 604**	**1 953 083**
Nyemission	1 201	935 545		936 745
Emissionskostnader efter avdrag för skatt		-17 623		-17 623
Teckningsoptioner			1 375	1 375
Återköp av teckningsoptioner			-5 144	-5 144
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**1 201**	**917 922**	**-3 769**	**915 353**
Årets resultat			-34 908	**-34 908**
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	**0**	**0**	**-34 908**	**-34 908**
Utgående balans per 31 december 2022	**4 467**	**2 745 134**	**83 927**	**2 833 528**

Totalt antal aktier uppgår till 89 343 431 och består endast av stamaktier med ett kvotvärde om 0,05 kr per aktie.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

1.0 Sammanställning av viktiga redovisningsprinciper

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

1.1 Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

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

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

Moderföretagets säte är Stockholm. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm på Linnégatan 2, 114 47. Företaget är moderföretag i Företagsparken, vars huvudsakliga verksamhet är att investera i fastighetsrelaterade företag i Sverige. Mer information om företagets verksamhet och väsentliga händelser framgår av förvaltningsberättelsen.

Koncernens och moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (TSEK) om inget annat anges. Verksamheten i moderbolaget består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 28 april 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 5 maj 2023.

1.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen
Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2021. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Fastators resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning

Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas
Företagsparken har ännu inte sett över effekterna av ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper och som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare. Av EU övriga godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inga för närvarande inte påverka Fastators resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

1.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

1.3 Koncernredovisning

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, oavsett om förvärvet består av egetkapitalandelar 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 köpeskilling,
- tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget.

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

Goodwill avser det belopp varmed:

- överförd ersättning,
- eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, och
- verkliga värdet vid förvärvstidpunkten på tidigare egetkapitalandel 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 köpeskilling 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 räkenskaperna till svenska kronor för utländsk verksamhet sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

1.4 Intäkter och kostnader

1.4.1 Intäkter

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

1.4.2 Personalkostnader

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

1.4.3 Finansiella intäkter och kostnader

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

1.4.4 Leasingavtal

Koncernen har leasingavtal i form av leasegivare som avser hyresavtal. Fastigheter som avser dessa leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 1.4.1.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas som tillgång respektive skuld, där de initiala värdena beräknas genom att diskontera leasingavtalets kassaflöden. Koncernen har leasingavtal i form tomträtter. Tomträtter redovisas i balansräkningen separat som nyttjandrättstillgångar. På skuldsidan redovisas dessa som leasingskuld. 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 rapportperioden har inga räntor aktiverats.

1.5.1 Byggrätter

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

1.6 Inventarier

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

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

1.7 Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett uthyrningsperspektiv. Arbetena redovisas initialt till anskaffningsvärde. Verkligt värde används endast när det kan fastställas med stor tillförlitlighet, vilket bedöm kunna göras först efter att projektet är färdigställt och omklassificerat till fastigheter.

1.8 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

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

Värdering av derivat I enlighet med redovisningsreglerna (IFRS 9) ska räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Swapens värde påverkas av den allmänna räntenivån och swapavtalets återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när swapavtalet ingicks medför detta att swapens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas till exempel genom att nuvärdesberäkna skillnaden mellan swapens fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Kalkylperioden motsvarar swapens återstående löptid. Om rådande marknadsränta överstiger swapens fasta ränta erhålls ett övervärde och vice versa. Som kalkylränta för diskonteringsperioden används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet på en ränteswap förändras således under swapens löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av swapavtalen påverkar Företagsparkens redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde.

1.8.1 Likvida medel

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

1.8.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som 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.

1.8.5 Räntebärande finansiella skulder

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

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som 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 rapportperiodens 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 i ska i respektive segment vara kopplade till samma typ av verksamhet. Företagsparken har gjort bedömningen att endast ett rörelsesegment återfinns. Det är på denna nivå koncernledning följer och styre verksamheten.

1.13 Kassaflöde

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

1.14 Avrundning

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

1.15 Alternativa nyckeltal

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att
analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

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 redovisnings i moderbolag och koncern skiljer sig.

1.16.1 Andelar i dotterbolag

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

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

1.16.2 Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Not 2 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter och byggrätter
För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. De mest väsentliga bedömningarna som har tillämpats vid upprättandet av de finansiella rapporterna avser verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av externa oberoende värderingsmän. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Någon uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar således värdeförändringar i efterföljande perioder. Samtliga bolagsförvärv under 2022 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 3 Nettoomsättning

Samtliga av koncernens intäkter består av hyresintäkter. En mindre andel avser vidaredebiterade kostnader såsom fastighetsskatt och mediakostnader. Dessa uppgår till 27,3 MSEK (7,9). Nedan presenteras hyresportföljens förfall.

Hyresintäkter, koncernen

	2022-12-31		2021-12-31	
Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra TSEK	Antal kontrakt	Årshyra TSEK
1 år	237	51 909	330	59 075
2 år	301	86 499	248	64 374
3 år	173	81 817	117	51 492
4 år	101	68 304	56	28 217
5 år	42	23 532	6	8 472
Senare än 5 år	114	139 617	64	68 102
	968	**451 677**	**821**	**279 731**

Not 4 Ersättning till anställda

Koncernen har två anställda som utgörs av verkställande direktör samt övriga anställda. Styrelsearvode utgår. Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare. Fastighetsförvaltningstjänster köps in från Nordic PM AB, org.nr 556970–9727, som ägs till 55,5% av AB Fastator (publ) och administrationstjänster köps in av ägarbolaget AB Fastator (publ), org.nr 556678–6645. Anställda finns endast i moderbolaget.

	2022	2021
Styrelse och ledande befattningshavare	2 982	1 970
Övriga anställda	1 203	-
Summa löner och ersättningar	**4 186**	**1 970**
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	419	588
Pensionskostnader - övriga anställda	180	-
Sociala avgifter	1 449	805
Summa	**6 234**	**3 363**

Ersättning till styrelse, TSEK

Ledamöter	**Grundlön**	**Styrelse arvode**	**Soc. avgifter**	**Pensions-kostnader**	**Summa**
Leif Östling	-	200	33	-	233
Magdalena Schmidt	-	100	31	-	131
Claes Kockum	-	100	31	-	131
Joachim Kuylenstierna	-	100	31	-	131
Pierre Ladow	-	100	-	-	100
Svante Bengtsson	-	100	31	-	131
Knut Pousette	-	100	31	-	131
Björn Rosengren	-	100	16	-	116
VD	-	2 082	654	419	2 736

	2022		2021	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	8	1	6	1
Ledande befattningshavare	1	0	1	0
Koncernen totalt	**9**	**1**	**7**	**1**

Medelantalet anställda

	2022		2021	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Moderbolaget	2	-%	1	-%
Dotterbolag	-	-%	-	-%
Koncernen totalt	**2**	**0%**	**1**	**0%**

Not 5 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
PwC				
– Revisionsuppdraget	3 135	2 085	473	255
– Övriga revisionstjänster	-	76	-	32
Summa	**3 135**	**2 161**	**473**	**287**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Arvodet om 3 135 TSEK (2 085) som utgått avser endast lagstadgad revision och ingen övrig revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller rådgivningstjänster inklusive skattetjänster har utförts.

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Orealiserade värdeförändringar på derivat	22 685	-	-	-
Ränteintäkter	160	472	120 612	42 426
Summa finansiella intäkter	**22 845**	**472**	**120 612**	**42 426**

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	67 927	20 713	16 120	7 363
Räntekostnader ägarbolag	-	37 286	-	35 579
Räntekostnader obligationslån	28 645	-	28 645	-
Övriga räntekostnader	-	65	8 119	1
Övriga räntekostnader	578	-	156	-
Övriga finansiella kostnader	6 998	970	5 161	219
Summa finansiella kostnader	**104 148**	**59 033**	**58 200**	**43 161**

Not 8 Inkomstskatt

Noten visar en analys av koncernens inkomstskatt, inkomstskatten påverkas av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Den förklarar också väsentliga uppskattningar som har gjorts i förhållande till koncernens skatteposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	12 942	-10 214	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-	-	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	**12 942**	**-10 214**	**0**	**0**
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-6 917	-113 902	-	-
Summa uppskjuten skatt	-6 917	-113 902	0	0
Summa inkomstskatt	**6 025**	**-124 116**	**0**	**0**

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

Not 8 Inkomstskatt (fort.)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	**23 227**	**375 538**	**-34 908**	**-14 339**
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 %	**-4 785**	**-77 361**	**7 191**	**2 954**
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	-	20 716	-	15 851
- Ej avdragsgilla kostnader	-6 789	-4 092	-7 094	-19 138
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-8 645	-13 594	-	-
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	17 896		-	333
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-3 702	-49 786	-97	
Summa skattekostnad	**-6 025**	**-124 116**	**0**	**0**

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är 25,9 % (33,1).

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.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen	
	2022	**2021**
Räntederivat	8 832	-
Förvaltningsfastigheter	-16 778	113 902
Obeskattade reserver	1 029	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**-6 917**	**113 902**

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen	
	2022	**2021**
Räntederivat	8 832	-
Förvaltningsfastigheter	111 208	129 937
Obeskattade reserver	7 061	6 032
Summa uppskjuten skatt	**127 101**	**135 969**

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

	Koncernen	
	2022	**2021**
Ingående balans	135 969	23 067
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-6 917	112 902
Avyttrad uppskjuten skatteskuld	-1 951	
Utgående balans	**127 101**	**135 969**

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 264 fastigheter (220), huvudsakligen i Sverige samt ett mindre bestånd i Finland.

Företagsparken redovisar förvaltningsfastigheter till ett bedömt marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdering förvaltningsfastigheter

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår har samtliga fastigheter värderats externt. Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken värderarna genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att nyuthyra på liknande villkor. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Kalkylräntan och direktavkastningskraven som har använts i beräkningarna har härletts från försäljningar av jämförbara objekt och annan relevant information såsom den allmänna situationen på fastighetsmarknaden, tillväxt,

hyrestider, befolkningsstruktur, finansmarknaden, investerares direktavkastningskrav o.s.v. Viktiga faktorer vid uppskattning av direktavkastningskrav är bedömningen av den framtida hyresutvecklingen härledande till fastigheterna, deras förändring i värde och möjligheten för dem att utvecklas, samt de standarder i vilka de har underhållits.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värdehierarkin). Den icke observerbara data som påverkar värderingarna är framförallt en förändring av bedömda framtida marknadshyror. En förändring av diskonterings- eller kalkylräntan har en mindre påverkan på det bedömda värdet. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna.

Känslighetsanalys	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %
	2022	2022	2021	2021
Direktavkastningskrav, +1%	-792,9	-12,5%	-500,5	-12,5%
Direktavkastningskrav, -1%	1076,3	16,9%	644,3	16,9%
Kalkylränta, +1%	-424,8	-6,7%	-234,2	-6,3%
Kalkylränta, -1%	493,1	7,7%	276,6	7,0%
Långsiktig vakansgrad, +1%	-86,6	-1,4%	-45,3	-1,1%
Långsiktig vakansgrad, -1%	84,9	1,3%	50,1	1,3%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-262,1	-4,1%	-203,2	-5,4%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	260,4	4,1%	206,1	5,5%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	521,6	8,2%	344,3	9,0%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-523,3	-8,2%	-334,1	-8,7%

Värderingsantaganden	Genomsnitt 2022	Genomsnitt 2021
Inflationsantagande, %	2,00	2,00
Kalkylränta – Kassaflöde, %	8,20	9,04
Kalkylränta – restvärde, %	8,20	9,04
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,65	6,99
Långsiktigvakansgrad, %	5,34	6,18
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	147	118
Investeringar år 1, kr/kvm	28	35
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	662	595

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Verkligt värde vid ingången av året	4 009 451	782 165
Förvärvade fastigheter	2 440 002	2 843 175
Investeringar	90 486	31 056
Orealiserade värdeförändringar	-94 291	356 606
Avyttrade fastigheter	-80 246	-3 550
Redovisat fastighetsvärde	**6 365 402**	**4 009 451**
Skattemässiga värden	**5 836 369**	**3 357 326**

Not 10 Inventarier

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 405	1 192
Årets inköp inklusive via förvärv	1 170	1 213
Utgående anskaffningsvärde	**3 575**	**2 405**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-710	-35
Årets avskrivningar	-29	-675
Utgående avskrivningar	**-739**	**-710**
Utgående balans	**2 836**	**1 695**

Not 11 Pågående projekt

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	19 762	2 431
Årets aktiveringar	72 052	50 231
Förvärvade pågående projekt	26 795	8 112
Omklassificerat till fastigheter	-117 281	-3 587
Avyttringar	-	-37 426
Utgående balans	**1 328**	**19 762**

Not 12 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående bokfört värde	862 803	342 891
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-48 122	-92 072
Årets försäljning	-127 146	-48 754
Årets investeringar	536 397	660 737
Utgående bokfört värde	**1 223 931**	**862 803**

Koncernens dotterföretag per 31 december 2022 anges nedan. Om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen.

			Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i moderbolaget	
Bolag som ingår i koncernen	**Org.nr**	**Säte**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Företagsparken Norden Holding AB (publ)	559075-5145	Stockholm	-	-	-	-
Företagsparken Hässleholm AB	556478-2067	Stockholm	100%	100%	14 215	14 215
Företagsparken Mark AB	559101-0227	Ängelholm	100%	100%	2 423	2 423
Ene Fastighet 1:6 AB	556947-3134	Stockholm	100%	100%	12 892	12 592
Företagsparken Eslöv AB	556747-3128	Ängelholm	100%	100%	-	9 660
FöretagsParken Ingarö AB	559344-8516	Stockholm	100%	100%	1 181	18
Företagsparken Trelleborg AB (avyttrat)	556894-9241	Stockholm	0%	100%	-	1 871
Företagsparken Lageråsen AB	556981-3990	Stockholm	100%	100%	20 829	20 829
Företagsparken Smålandsstenar AB	556548-4333	Stockholm	100%	100%	12 903	12 903
Företagsparken Vägrenen AB	559102-9805	Stockholm	100%	100%	3 367	3 367
Företagsparken Helsingborg Björka AB	559178-4219	Stockholm	100%	100%	4 751	3 941
Företagsparken Södertälje 2 AB	556936-9761	Stockholm	100%	100%	80 578	80 578
Företagsparken Värmland AB	559232-2654	Stockholm	100%	100%	150	150
Företagsparken Rosenknoppen AB	559089-7970	Stockholm	100%	100%	599	599
Företagsparken Norr AB	559228-8699	Stockholm	100%	100%	39 146	39 146
Industrisamhället Väg 11 AB	559272-8744	Stockholm	100%	100%	248	248
Företagsparken Mellersta AB	559228-8707	Stockholm	100%	100%	24 108	24 108

Företagsparken Norrland AB	559228-8764	Stockholm	100%	100%	24 600	24 600
Företagsparken Uppsala AB	559228-8731	Stockholm	100%	100%	1 423	1 423
Företagsparken Väst AB	559228-8715	Stockholm	100%	100%	15 662	7 723
Företagsparken Skåne AB	559228-8756	Stockholm	100%	100%	26 528	26 528
Företagsparken Öst AB	559228-8723	Stockholm	100%	100%	39 250	39 250
FPAC Piteå AB	559333-2314	Stockholm	100%	100%	2 226	98
FPAC Vimmerby AB	559333-2306	Vimmerby	100%	100%	98	98
FöretagsParken Elfenbenet 2 AB	559195-5066	Stockholm	100%	100%	361	11 922
FöretagsParken Vaxmora AB	559139-5537	Stockholm	100%	100%	-	5 004
FöretagsParken Mariedal AB	559207-3869	Stockholm	100%	100%	568	24 530
FöretagsParken Rosersberg AB	556893-4987	Stockholm	100%	100%	932	26 240
FöretagsParken Tillverkshuset AB	559155-0362	Stockholm	100%	100%	620	38 493
FöretagsParken Bruvik AB	559260-6122	Upplands Väsby	100%	100%	11 669	11 285
FöretagsParken Väsby-Vik AB	556977-6056	Stockholm	100%	100%	411	17 583
FPAC Kristianstad AB	559365-0897	Stockholm	100%	0%	-1 193	-
Företagsparken Fastigheter 19 AB	559233-4113	Stockholm	100%	0%	42 953	-
Företagsparken Nacksta Öst AB	556696-4747	Stockholm	100%	0%	187	-
Företagsparken Nacksta AB	559059-9816	Stockholm	100%	0%	11 146	-
Företagsparken Nacksta 3 AB	559164-7804	Stockholm	100%	0%	10 803	-
Hartungviken Fastigheter AB	559162-0538	Stockholm	100%	0%	14 375	-
Bönstjälken Fastigheter AB	556837-5413	Stockholm	100%	0%	10 887	-
Fast. Mataren 1-3 AB	559371-8421	Stockholm	100%	0%	588	-
Fast. Mataren 4 AB	559371-8439	Stockholm	100%	0%	16 459	-
FöretagsParken Skallebackavägen AB	559263-7739	Stockholm	100%	0%	10 838	-
FöretagsParken Måndagsgatan AB	559289-0213	Stockholm	100%	0%	9 662	-
FöretagsParken Höstbruksvägen AB	559316-9351	Stockholm	100%	0%	9 696	-
FöretagsParken Lundåkra 2:6 AB	559337-3342	Stockholm	100%	0%	8 092	-
FöretagsParken Halmstad 3:142 AB	559337-3334	Stockholm	100%	0%	9 271	-
FöretagsParken Lomma 31:35 AB	559316-9344	Stockholm	100%	0%	6 152	-
FöretagsParken Torbornavägen AB	559367-7247	Stockholm	100%	0%	8 473	-
FöretagsParken Sundby AB	559205-1493	Stockholm	100%	0%	261	-
Företagsparken Eda AB	559368-5000	Stockholm	100%	0%	517	-
Företagsparken Arvika Blakstad 3 AB	559368-4995	Stockholm	100%	0%	334	-
Företagsparken Arvika Hästhagen AB	559368-5026	Stockholm	100%	0%	1 532	-
AC Fastighets Finland Oy	3143662-4	Pedersöre, Finland	100%	100%	-2 092	-
FöretagsParken Vimpelgatan Kommanditdelägare AB	**559282-6175**	Stockholm	100%	0%	6 060	-
FöretagsParken Vimpelgatan Komplementär AB	**559282-6167**	Stockholm	100%	0%	4 110	-
Företagsparken Vimpelgatan Kommanditbolag	969664-1985	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 28 AB	**559344-8599**	Stockholm	100%	0%	211	-
Företagsparken Ässjan AB	559273-0500	Stockholm	100%	100%	-	5 154
Fastator Venture 17 AB	**559334-9748**	Stockholm	0%	100%	-	25
FöretagsParken Sala AB	559314-1384	Stockholm	100%	100%	22 213	-

Fastator Venture 18 AB	**559334-9730**	Stockholm	0%	100%	-	25
FöretagsParken Motalahus AB	559239-4968	Stockholm	100%	100%	25	-
Fastator Venture 2 AB	**559274-9096**	Stockholm	100%	100%	17 133	11 025
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%	-	-
Fastator Venture 3 AB	**559274-9104**	Stockholm	100%	100%	21 325	13 725
Handelsfastigheter i Värmland AB	556746-6296	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken i Värmland 3 AB	556742-9237	Stockholm	100%	100%	-	-
Värmländska Fastigheter Holding AB	559208-2431	Stockholm	100%	100%	-	-
Koppersberg 2 Kommanditbolag	969645-4447	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 5 AB	**559274-9120**	Stockholm	0%	100%	-	19
Kalkhyllan 1 AB	556534-2887	Stockholm	100%	100%	6 803	-
Kalkhyllan 2 AB	556849-3612	Stockholm	100%	100%	-	-
Kalkhyllan 3 AB	559228-1876	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Portfolio 1 AB	**559322-5831**	Stockholm	100%	100%	42 998	38 019
FöretagsParken Helsingborg Stämjärnen AB	556834-6646	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Höganäs 4 AB	556709-8388	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Höganäs 12 AB	556709-8404	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Måttbandet 11 AB	556985-9571	Järfälla	100%	100%	-	-
FöretagsParken Lednyckeln 1 AB	559005-2709	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Hanviken 9:8 AB	559274-9708	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB	556106-7215	Ängelholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Värmland 2 AB	556720-6833	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Tjörröd AB	556712-7401	Ängelholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Lomma AB	556750-8865	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken Fastigheter Kungälv AB	559149-8901	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Hus 3 AB	556798-6491	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Uddevalla Fastigheter AB	556845-7807	Stockholm	100%	0%	-	-
Gånghester Slätthult 1:80 AB	559125-9881	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastighetsbolaget Slätthult AB	556923-6002	Stockholm	100%	0%	-	-
Murporten Förvaltning AB	559248-8505	Lidingö	100%	0%	-	-
Fastator Venture 10 AB	**559322-5849**	Stockholm	0%	100%	-	-
FöretagsParken Skruvfastigheter AB	556834-6653	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 13 AB	**559322-5856**	Stockholm	0%	100%	-	-
FöretagsParken Frysen 2 AB	559109-9121	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 14 AB	**559322-5880**	Stockholm	0%	100%	-	-
FöretagsParken Kuröd AB	559005-8102	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 15 AB	**559322-5872**	Stockholm	0%	100%	-	-
FöretagsParken Grepen 2 AB	556239-8619	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 12 AB	**559322-5864**	Stockholm	0%	100%	-	-

Företagsparken Fastighets 20 AB	559230-1039	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 9 AB	**559322-5815**	Stockholm	0%	100%	-	-
FöretagsParken Mättbandet 12 AB	556451-4692	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 19 AB	**559334-9763**	Stockholm	0%	100%	-	-
Företagsparken R8 Höganäs AB	556678-5373	Ängelholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 16 AB	**559334-9714**	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastighets AB Kabelgatan 2	556540-8720	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 20 AB	**559334-9755**	Stockholm	0%	100%	-	-
Fastighets AB Kabelgatan 7	559295-0397	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken AC AB	**559321-3340**	Stockholm	100%	100%	-	-
FPAC Höganäs AB	556818-6653	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 6 AB	559322-3505	Stockholm	0%	100%	-	-
FPAC Östersund AB	556862-4919	Stockholm	100%	100%	-	-
FPAC Karlstad AB	559365-0871	Stockholm	100%	0%	-	-
FPAC Falkenberg	559365-0889	Stockholm	100%	0%	-	-
FPAC Västerås AB	559365-0905	Stockholm	100%	0%	-	-
FPAC Lidköping AB	559373-3909	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 36 AB	**559368-5034**	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Kuröd AB	556287-5210	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator venture 37 AB	**559368-5059**	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Fastigheter Lillesjö AB	556688-6379	Stockholm	100%	0%	-	-
Fratera Fastigheter Fröland AB	**559283-2264**	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Fröland 3:27 Fastighets AB	559298-2820	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken i Vara AB	**559062-5744**	Stockholm	100%	100%	100 208	106 596
Företagsparken i Emtunga AB	556769-9532	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken i Vårgårda AB	556814-8844	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Bonden AB	556709-3934	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Plåtslagaren AB	556986-2583	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Stora Jungatorp AB	556915-2068	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken i Älvängen AB	556944-7518	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Förvaltning i Vara AB	559006-1973	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Borga AB	559170-2591	Stockholm	100%	100%	-	-
Företagsparken Skövde AB	556538-1992	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator Venture 4 AB	**559274-9112**	Stockholm	100%	100%	705	7 000
Värmländska handels- och industrifastigheter AB	559004-7006	Stockholm	100%	100%	-	-
Sundsberg 2:4 AB	556679-4748	Stockholm	100%	100%	-	-
FöretagsParken FP AB	**559102-4061**	Stockholm	100%	0%	251 825	-
FöretagsParken Kalvsvik 16:4 AB	559105-1528	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken RosersPort AB	556817-7405	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Spolaren 2 AB	556537-1225	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Mallen 11 AB	559262-1923	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Caproni 1 AB	**559118-1945**	Stockholm	100%	0%	-	-

Sankt Parking AB	**559214-2433**	Nyköping	50%	0%	-	-
NYO Parking KB	969789-9574	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken H2O AB	**559321-7051**	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken H2O 1 AB	559314-8413	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken H2O 2 AB	559314-8421	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken H2O 3 AB	559314-8439	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken H2O 4 AB	559314-8405	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken H2O 5 AB	559354-9560	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken H2O 6 AB	559383-5670	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Fastigheter AB	**559273-5145**	Stockholm	100%	50%	239 643	219 794
Abamco Portfölj AB	**559314-1483**	Stockholm	100%	100%	-	-
Abamco Norefastigheter Holding AB	**559367-4442**	Stockholm	80%	0%	-	-
Nore fastighetsbolag AB	**556648-5206**	Eskilstuna	100%	0%	-	-
Maxid Fastigheter AB	559024-9990	Eskilstuna	100%	0%	-	-
Fastighets AB Tom Erik	556719-9327	Eskilstuna	100%	0%	-	-
Matergo AB	556928-7591	Eskilstuna	100%	0%	-	-
Bergo AB	556280-7023	Eskilstuna	100%	0%	-	-
Abamco Konsumenten AB	**559314-1517**	Stockholm	0%	100%	-	-
Abamco Industrihus Umeå AB	559202-3088	Stockholm	100%	100%	-	-
Abamco Kontrollanten AB	**559314-1509**	Stockholm	0%	100%	-	-
Abamco Industrihus Västerås AB	556581-6898	Västerås	100%	100%	-	-
Abamco Fastigheter Umeå AB	**559316-1358**	Stockholm	70%	100%	-	-
Abamco Umeå Batteriet AB	556821-4141	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Grisbacka Hold AB	**559319-6966**	Stockholm	100%	100%	-	-
ST i Umeå AB	556359-2061	Umeå	100%	100%	-	-
Abamco Mätaren Holding AB	**559319-6974**	Stockholm	100%	100%	-	-
AB Mätaren 15	556832-9394	Umeå	100%	100%	-	-
Abamco Boländerna AB	**559314-1491**	Stockholm	100%	100%	-	-
Via Ventilen Fastigheter AB	559281-2720	Umeå	100%	100%	-	-
Abamco Element Holding AB	**559341-7131**	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Industrifastigheter Umeå AB	556691-8743	Stockholm	100%	0%	-	-
Summa bokfört värde					1 223 931	862 803

Not 13 Finansiella tillgångar och finansiella skulder

Koncernens samtliga finansiella tillgångar och skulder ingår i kategorin "Finansiella tillgångar och skulder". Koncernen har finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Fordringar på koncernföretag	-	-	2 693 685	1 448 060
Fordringar på intressebolag	15 113	-	15 113	-
Kundfordringar	20 095	11 816	-	-
Likvida medel	286 612	121 645	122 580	27 437
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	**306 708**	**133 461**	**2 831 378**	**1 475 497**
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Räntederivat	42 876	-	-	-
Finansiella tillgångar	**349 583**	**133 461**	**2 831 378**	**1 475 497**
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till kreditinstitut	2 699 702	1 438 076	552 586	142 494
Obligationslån	492 602	-	492 602	-
Skulder till koncernföretag	-	-	343 079	279 933
Övriga långfristiga skulder	-	1 796	49 729	-
Leverantörsskulder	24 544	8 187	592	-
Övriga kortfristiga skulder	59 743	230 100	458	123 363
Finansiella skulder	**3 276 590**	**1 678 159**	**1 439 047**	**545 790**

Koncernens exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella instrumenten beskrivs i not 17. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen motsvarar det redovisade värdet för varje kategori av finansiella tillgångar som nämns ovan.

Not 14 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kundfordringar	31 343	12 007	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-11 248	-191	-	-
Kundfordringar – netto	**20 095**	**11 816**	**0**	**0**

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Mindre än 2 månader	12 177	12 007	-	-
2 till 9 månader	6 651	-191	-	-
Äldre 9 månader	1 267	-	-	-
Summa kundfordringar	**20 095**	**11 816**	**0**	**0**

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet. Kreditreserv görs utifrån individuell bedömning.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förutbetald hyra	4 135	800	-	-
Förutbetalda kostnader	9 403	12 534	103	18
Upplupna ränteintäkter	4 093	152	118 829	29 231
Övriga poster	2 351	-	-	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**19 983**	**13 486**	**118 932**	**29 249**

Not 16 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 286 612 TSEK (121 645) 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 122 580 TSEK (27 437).

Not 17 Upplåning och Finansiell riskhantering

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Företagsparkens kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet inklusive aktieägarlån på 47,7 procent (54,5). 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.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av VD enligt gällande rutiner. Koncernen har inga valutaexponeringar.

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.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolagets samtliga räntebärande skulder löper med fast ränta, varför ränterisken därigenom anses hanterad. Vid ökning av marknadsränta om +/- 1% påvekars koncernens årliga räntekostnader med 23,9 MSEK.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Företagsparken begränsar denna risk genom att välja motparter med hög kreditvärdighet.

Lånevillkor

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Företagsparken begränsar denna risk genom att välja motparter med hög kreditvärdighet. Koncernen har lånevillkor avseende samtliga skulder till kreditinstitut samt obligationsfinansiering. Dessa villkor är i huvudsak räntetäckningsgrad om 2:00:1 samt LTV om 60 %. Delar av koncernens finansiering har lånevillkor med en räntetäckningsgrad om 2:50:1.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Långfristig upplåning				
Skulder till ägarbolag	-	-	135 541	60 635
Skulder till kreditinstitut	2 362 168	1 367 383	444 579	142 494
Leasingskuld	8 689	-	-	-
Obligationslån	492 602	-	492 602	-
Övriga långfristiga skulder	50 737	1 796	49 729	-
Summa långfristig upplåning	**2 914 195**	**1 369 179**	**1 122 451**	**203 129**
Kortfristig upplåning				
Skulder till kreditinstitut och övrig extern finansiering	337 534	70 693	108 007	13 687
Skulder till ägarbolag och koncernbolag	-	-	207 538	219 298
Leasingskuld	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	230 100	458	123 363
Summa kortfristig upplåning	**337 534**	**300 793**	**316 004**	**356 347**
Summa upplåning	**3 251 729**	**1 669 972**	**1 438 454**	**559 477**

Externa skulder löper med en snittränta om 4,87% (2,43). Övriga kortfristiga skulder består utav reverser för finansiering av fastighetsförvärv. Dessa löper med en snittränta om 0,00 % (5,0).

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolag	
Skulder som förfaller till betalning;	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
inom 1 år från balansdagen	321 321	300 793	325 469	356 347
1–5 år från balansdagen	2 711 474	1 217 277	1 078 228	188 429
Senare än 5 år efter balansdagen	230 267	151 903	47 700	14 700
Summa	**3 263 061**	**1 669 972**	**1 451 397**	**559 477**

Likviditetsanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
6 månader eller mindre	343 723	293 131	295 026	129 151
6–12 månader	205 133	48 856	105 248	230 671
1–5 år	2 974 032	1 291 169	1 216 065	209 048
Senare än 5 år efter balansdagen	179 861	171 236	72 138	-
Summa	**3 702 750**	**1 804 391**	**1 688 477**	**568 870**

Not 17 (fort.) Upplåning och Finansiell riskhantering

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta för respektive lån har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	16 486	6 179	17 708	7 281
Förutbetalda hyresintäkter	54 501	36 065	-	-
Upplupna driftskostnader	26 762	22 522	-	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	886	497	886	497
Övriga poster	363	2 502	363	3 545
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**98 998**	**67 765**	**18 958**	**11 323**

Not 19 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
För egna skulder och avsättningar:	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	1 557 984[1)]	-	347 180	172 438
Fordringar hos koncernföretag	-	-	592 839	170 594
Fastigheter	2 858 496	1 250 819	-	-
Summa ställda säkerheter	**4 416 480**	**1 250 819**	**940 019**	**343 032**

1) Avser koncernmässiga nettotillgångar

Not 20 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag	1 316 726	73 198	934 231	73 198
Summa ansvarsförbindelser	**1 316 726**	**73 198**	**934 231**	**73 198**

Not 21 Upplysningar om närstående

Löpande transaktioner

Företagsparken förvärvar och säljer ett antal olika tjänster till närstående parter. Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Köpare	Säljare	2022	2021	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Företags-parken Norden Holding (Koncern)	Nordic PM	34,8 MSEK	17,8 MSEK	Nordic PM utför förvaltningstjäns-ter samt övriga fastighetsrelate-rade konsulttjäns-ter.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ) som äger cirka 55% av Nordic PM AB.
Företags-parken Norden Holding (Koncern)	Aktiebola-get Fastator (publ)	15,9 MSEK	4,4 MSEK	Aktiebolaget Fas-tator (publ) tillhandahåller af-färsutveckling, transaktionstjäns-ter samt ekonomisk förvalt-ning.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ).
Företags-parken Norden Holding (Koncern)	Priority	- MSEK	0,8 MSEK	Priority utför kom-munikationstjäns-ter till Företags-parken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding är ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ). Styrelseordfö-rande i Aktiebolaget Fastator (publ) har ett betydande inflytande i Priority.

Utlåning till intressebolag

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

Not 22 Händelser efter balansdagens utgång

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 23 Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	**Kronor**
Balanserade vinstmedel	118 835 580
Överkursfond	2 745 134 177
Årets resultat	-34 908 430
Summa	**2 829 061 327**
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 1,08 kr per aktie	96 490 905
I ny räkning balanseras	2 732 570 422
Summa	**2 829 061 327**

Not 24 Teckningsoptioner

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

Serie 2021/2024-A är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 460 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 38,74 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt avseende detta optionsprogram uppgick till 1 053 400 SEK, under rapporteringsperioden har samtliga teckningsoptioner återköpts utav bolaget.

Serie 2021/2024-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av VD i Företagsparken samt övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 260 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 38,74 SEK, motsvarande 130 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 8 juni 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 595 400 SEK. Utav inbetalt återstår 137 400 SEK, resterande del har återköpts utav bolaget under rapporteringsperioden.

Optionspremie på för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A samt Serie 2021/2024-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 2,29 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om -0,18 procent samt utspädning om 4,19 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Fastator. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Fastator rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

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

Serie 2021/2024-C:2 är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 800 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 40,00 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 29 november 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 944 000 SEK, under rapporteringsperioden har samtliga teckningsoptioner återköpt utav bolaget.

Serie 2021/2024-C:3 är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 400 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 31 december 2021. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2024-12-01—2024-12-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 40,00 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 29 november 2021. Inbetalt per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 972 000 SEK, under rapporteringsperioden har samtliga teckningsoptioner återköpt utav bolaget.

Serie 2022/2025-A är riktad till styrelsen i Företagsparken (bestående av styrelseordförande och samtliga styrelseledamöter). Optionsprogrammet utgörs av 460 000 teckningsoptioner, varav samtliga är tecknade per den 30 september 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 48,71 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 december 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 053 400 SEK, utav inbetalt återstår 747 600 SEK, resterande del har återköpts under rapporteringsperioden.

Serie 2022/2025-C är riktad till ledningen och nyckelpersoner (bestående av övriga nyckelpersoner). Optionsprogrammet utgörs av 260 00 teckningsoptioner, varav samtliga var tecknade per den 31 december 2022. Optionsinnehavaren har under inlösenperioden, som är 2025-07-01—2025-09-01, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs om 48,71 SEK, motsvarande 125 procent av det beräknade substansvärdet vid värderingstillfället den 5 juli 2022. Inbetalt per den 31 december 2022 avseende detta optionsprogram uppgår till 595 400 SEK, utav inbetalt återstår 213 600 SEK, resterande del har återköpts under rapporteringsperioden.

Teckningskurs på för båda optionsprogrammen (Serie 2022/2025-A samt Serie 2022/2025-C) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 3,56 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 25,0 procent, en riskfri ränta om 1,65 procent. Värderingen har utförts av extern och oberoende part. Antaganden har baserats på jämförbara bolags aktiekurser. Båda optionsprogrammen villkoras av att optionsinnehavarna kvarhåller sina positioner gentemot Företagsparken. Om optionsinnehavarens inte kvarhåller sin position äger Företagsparken rätten att återköpa teckningsoptionen till marknadsvärde som råder vid tidpunkten.

Not 25 Eget kapital

Avstämning stamaktier	Antal aktier
Per 31 december 2021	47 126 036
Per 31 december 2022	89 343 431

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

FöretagsParken

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman ~~28 april~~ 5 maj 2023.

Stockholm den 28 april 2023.

Leif Östling
Styrelseordförande

Björn Rosengren
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Joachim Kuylenstierna
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Claes Kockum
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2023.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Företagsparken Norden Holding AB för år 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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.

Vår revisionsansats

Värdering av förvaltningsfastigheter utgör för Företagsparken Norden Holding AB ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter, som framgår i koncernens balansräkning, utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkningen.

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

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

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
Värdering av förvaltningsfastigheter Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkning. Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur. Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetton. Koncernen låter årligen en oberoende värderare utföra värderingar av samtliga underliggande fastighetstillgångar. Dessa värden gås därefter igenom och utmanas av Företagsparken Norden Holding AB (publ):s företagsledning för att resultera i slutliga fastighetsvärderingar. Se not 1.3 (Koncernredovisning), not 1.5 (Förvaltningsfastigheter) not 2 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper) och not 9 (Förvaltningsfastigheter) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.	Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Företagsparken Norden Holding AB (publ):s interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter. Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Företagsparken Norden Holding AB (publ). Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats. Vi har stickprovsvis rimlighetsbedömt använd indata som tex. hyresintäkter och driftkostnader. Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget. Vi har för ett urval av fastigheter rimlighetsbedömt använda avkastningskrav. Vi har i detta arbete biträtts av intern specialistkompetens inom fastighetsvärdering. Vi har jämfört de externa värderingarna med Företagsparken Norden Holding AB (publ) s koncernredovisning för att bedöma att inga väsentliga avvikelser finns. Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antaganden anses ligga inom rimligt intervall, och därmed anser vi att värderingen enligt verkligt värde av Företagsparken Norden Holding AB (publ) per 31 december 2022 redovisas rätt i koncernredovisningen. Som ett resultat av vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Företagsparken Norden Holding AB för år 2022 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

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.

Stockholm den 28 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

FöretagsParken

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET

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. I nedanför 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, TSEK
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare samt uppskjuten skatteskuld.

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 Koncernenskapitalstruktur 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 tolvmånadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas 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 förvaltnings-fastigheter med avdrag för utvecklingsfastigheter.

HÄRLEDNING NYCKELTAL

Finansiella mått som inte definieras av IFRS

	2022-12-31	2021-12-31
Soliditet		
Total eget kapital, TSEK	3 250 757	2 302 877
Balansomslutning, TSEK	6 821 918	4 226 459
Soliditet, %	**47,7%**	**54,5%**
Substansvärde		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	3 226 072	2 278 719
Uppskjuten skatt, TSEK	127 101	135 969
Substansvärde, TSEK	**3 353 173**	**2 414 688**
Substansvärde per aktie		
Antal aktier, ST	89 343 431	64 324 316
Substansvärde, TSEK	3 353 173	2 414 688
Substansvärde per aktie, SEK	**37,5**	**37,5**

Övriga nyckeltal

Överskottsgrad		
Hyresintäkter. TSEK	345 028	122 112
Driftnetto. TSEK	237 048	68 205
Överskottsgrad, %	**68,7%**	**55,9%**

KONTAKT

Andreas Eneskjöld, VD
Andreas.eneskjold@foretagsparkenab.se
+46 (0) 70 740 14 24

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