

Årsredovisning
för
Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB
556106-7215

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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

Årsredovisning
för
Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB
556106-7215
Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändring eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Företagsparken Fastigheter Ängelholm 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

Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB äger och förvaltar fastigheter. Bolaget är ägare till fem fastigheter. Fastigheterna uthyres externt.

Bolaget har ingen egen personal. Tekniska tjänster utförs framför allt av Nordic PM. Nordic PM är sedan 1 november 2016 ett till bolaget närstående bolag.

Företaget har sitt säte i Ängelholm.

Framtida utveckling

Bolaget planeras fortsätta utan väsentliga förändringar i enlighet med villkoren i hyresavtalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 060	14 935	13 432	13 316	13 455
Resultat efter finansiella poster	556	-1 676	-36	2 909	-999
Balansomslutning	165 582	148 465	138 244	111 257	112 173

Risker och osäkerheter i verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter. I denna egenskap kan bolagets ställning och resultat komma att påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer, framförallt rörande bolaget och koncernens finansiering. På intäktssidan löper bolaget en begränsad risk då hyresavtalen löper på lång tid.

Ägarförhållanden

Bolagets ägare är Företagsparken Portfolio 1 AB, org. nr 559322-5831, med säte i Stockholm.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 984 589
årets vinst	2 623 934
	17 608 523
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 608 523
	17 608 523

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



Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	17 059	14 935
Övriga rörelseintäkter		176	17
		17 235	14 952
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-11 569	-12 547
Central administration	4	-958	-1 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11	0
		-12 538	-13 547
Rörelseresultat		4 697	1 405
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-4 142	-3 081
		-4 141	-3 081
Resultat efter finansiella poster		556	-1 676
Bokslutsdispositioner	6	2 877	0
Resultat före skatt		3 433	-1 676
Skatt på årets resultat	10	-809	736
Årets resultat		2 624	-940

2023070525693



Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	7	146 132	111 553
Inventarier, verktyg och installationer	8	185	45
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 391	28 327
Summa anläggningstillgångar		149 708	139 925

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	11	821	720
Fordringar hos koncernföretag		6 543	244
Övriga fordringar		4 071	3 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	909	864
Summa kortfristiga fordringar		12 344	5 084

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	11	3 530	3 456
------------------------------------	----	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR

165 582 **148 465**

2023070525694



Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	16	5 250	5 250
Uppskrivningsfond	13	2 410	2 410
Reservfond		11 167	11 167
Summa bundet eget kapital		18 827	18 827

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		14 985	15 924
Årets resultat		2 624	-940
Summa fritt eget kapital		17 609	14 984

Summa eget kapital

36 436 33 811

Avsättningar

Övriga avsättningar	14	2 964	2 964
Summa avsättningar		2 964	2 964

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	11, 18	111 234	106 215
Övriga skulder	15	11	0
Summa långfristiga skulder		111 245	106 215

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	11, 18	1 699	277
Skulder till koncernföretag	15	3 106	279
Aktuella skatteskulder		1 230	418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8 902	4 501
Summa kortfristiga skulder		14 937	5 475

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

165 582 148 465

2023070525695



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	5 250	13 587	16 527	-612	34 752
Förändring uppskrivningsfond		-10	10		0
Resultatsdisposition			-612	612	0
Årets resultat				-940	-940
Utgående eget kapital 2021-12-31	5 250	13 577	15 924	-940	33 812
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 250	13 577	15 924	-940	33 812
Resultatsdisposition			-940	940	0
Årets resultat				2 624	2 624
Utgående eget kapital 2022-12-31	5 250	13 577	14 985	2 624	36 436

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

556

-1 676

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

20

9 783

5 685

Betald skatt

4

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

10 343

4 009

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

171

-497

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 282

-6 128

Förändring av leverantörsskulder

1 423

-1 126

Förändring av kortfristiga skulder

7 846

37 752

Kassaflöde från den löpande verksamheten

15 501

34 010

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-15 427

-30 438

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-15 427

-30 438

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-1 899

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-1 899

Årets kassaflöde

74

1 673

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 456

1 783

Likvida medel vid årets slut

3 530

3 456

2023070525697



Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa IFRS sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för bolaget. 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 bolagets 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 årsredovisningen anges i not 2.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform.

Nya och ändrade standarder som gäller från 1 januari 2019

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 ersätter från 1 januari 2019 IAS 17. Rådet för finansiell rapportering har givit möjlighet till undantag från standarden, vilket grundar sig på det skattemässiga sambandet mellan redovisning och beskattning i juridisk person. Bolaget har valt att tillämpa undantaget, varför den nya standarden inte har inneburit någon förändring från bolaget i jämförelse med tillämpning av IAS 17.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderat till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel. Hysesintäkterna och vidaredebiterade kostnader redovisas i den period uthyrningen avser efter avdrag för rabatter och moms. Rabatter redovisas i den period de ges.

Administrationskostnader

Administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i bolagets driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på övergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för revision, administrativa arvoden och konsultarvoden.

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 bolaget är verksam 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 årsredovisningen.

Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion om utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförliga 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 nettobetalingar.

Förvaltningsfastigheter

Företaget innehar fem fastigheter som i sin helhet hyrs ut externt. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheten redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar med tillägg för eventuella uppskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baserar på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningsplan år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	10-80
- Markanläggningar	20
- Inventarier	20
- Hyresgästpassningar	Över hyreskontraktets löptid

Baserat på Företagsparken Fastigheter Ängelholm ABs metodik för marknadsvärdering av fastigheter bedöms ett intervall inom vilket marknadsvärdet på respektive fastighet ligger. Metoden innefattar ett antal marknadsmässiga bedömningar, också av framtida utveckling. Därmed samverkar ett antal bedömda faktorer till det utfallande värdeintervallet för varje fastighet. Följande intervall tillämpas i angivelse av marknadsvärde, vilket sker i relation till respektive fastighets bokförda värde:

1. I nivå med eller överstigande, 0-25% över bokfört värde
2. Väsentligt överstigande, >25-50 % över bokfört värde
3. Avsevärt överstigande, >50 % över bokfört värde

Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett uthyrningsperspektiv. Arbetena redovisas initialt till anskaffningsvärde.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar och vid första redovisningstillfället värderas de till deras transaktionspris. De redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden minskat med kreditreservering.

Hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter. Utdelning som överstiger dotterföretagets totalresultat för perioden eller som innebär att det bokförda värdet på innehavets nettotillgångar i koncernredovisningen understiger det bokförda värdet på andelarna, är en indikation på att det föreligger ett nedskrivningsbehov.

När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna Resultat från andelar i koncernföretag.

Låneskulder

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 Företagsparken Fastigheter Ängelholm ABs 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.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget har endast finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar värderade 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. Koncernens klassificerar fordringar på koncernföretag, kundfordringar, likvida medel samt den del av övriga kortfristiga fordringar som avser finansiella instrument i denna kategori.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde: Koncernens skulder till kreditinstitut (lång och kortfristig del), leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras i denna kategori.

(a) Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets "lånefordringar och kundfordringar" utgörs av kundfordringar, likvida medel samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

(b) Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och övriga skulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Skulderna redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

(c) Upplåning

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.

Redovisning och värdering

Bolagets finansiella instrument redovisas första gången till upplupet anskaffningsvärde plus transaktionskostnader som är hänförliga till förvärv eller emission av den finansiella tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning finansiella tillgångar

Förlustreserven avseende finansiella tillgångar är baserad på antaganden om risk för fallissemang och förväntade förlustnivåer. Bolaget gör egna bedömningar för antaganden och val av indata till beräkningen av nedskrivningen. Dessa baseras på historik, kända marknadsförutsättningar och framåtblickande beräkningar vid slutet av varje rapporteringsperiod.

Bolaget tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar.

Avsättningar

Avsättningar för rättsliga anspråk, garantier och återställandeåtgärder redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats till styrelsen.

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.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Värdering förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde. Det är företagsledningens bedömning att det ej föreligger något nedskrivningsbehov i förvaltningsfastigheterna då bokfört värde understiger marknadsvärde. Se även not 1 under Förvaltningsfastigheter och not 7.

Not 3 Intäkternas fördelning

Kontraktportföljens förfallostruktur

	Antal kontrakt	Årshyra tkr
< 1 år	10	3 705
1-5 år	47	13 493
> 5 år	1	3 048

Fastigheten består främst av kontors- och produktionslokaler och innehas för långsiktig uthyrning till privat sektor. Hyresavtalen innehar indexklausuler.

Not 4 Kostnader fördelade per kostnadsslag

	2022	2021
Övriga direkta fastighetsskostnader	5 935	8 174
Övriga externa kostnader	958	1 000
Avskrivningar och nedskrivningar	5 645	4 373
	12 538	13 547
Fördelat i resultaträkningen		
Fastighetskostnader	11 580	12 547
Central administration	958	1 000
	12 538	13 547

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	4 138	1 416
Räntekostnader till kreditinstitut	0	1 410
Övriga räntekostnader och liknande poster	5	255
	4 142	3 081

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	2 877	0
	2 877	0

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 645	141 434
Inköp	0	3 210
Omklassificeringar	40 211	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 856	144 645
Ingående avskrivningar	-31 793	-27 404
Årets avskrivningar	-5 645	-4 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 438	-31 793
Ingående uppskrivningar	3 204	3 192
Årets uppskrivningar	12	13
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 216	3 204
Ingående nedskrivningar	-4 503	-4 503
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 503	-4 503
Utgående redovisat värde	146 132	111 553

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens 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.

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår gjordes de externa värderingarna vid samtliga kvartal av Newsec eller Colliers.

Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken Newsec 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.

Kassaflödeskalkylerna baseras under 2022 på ett inflationsantagande om 2 procent och därefter 2 procent per år under kalkylperioden. Direktavkastningskravet är 6,9 procent.

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 värde hierarkin). Den icke observerbara data som påverkar värderingarna är diskonteringsräntan. 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.

Fastigheternas marknadsvärde är i nivå med det bokförda värdet för fastigheterna enligt de externa värderingarna i enlighet med gällande redovisningspraxis för marknadsvärderingar.

2023070525706

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	866	820
Inköp	0	46
Omklassificeringar	167	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 032	866
Ingående avskrivningar	-821	-798
Årets avskrivningar	-26	-23
Utgående ackumulerade avskrivningar	-847	-821
Utgående redovisat värde	185	45

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 327	1 146
Under året nedlagda kostnader	12 440	30 328
Under året genomförda aktiveringar	-37 377	-3 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 391	28 327
Utgående redovisat värde	3 391	28 327

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-809	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	736
Totalt redovisad skatt	-809	736

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 624		-1 676
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-541	20,60	345
Ej avdragsgilla kostnader		88		0
Ej skattepliktiga intäkter		-1		0
Ej avdragsgilla avskrivningar		-519		-588
Skatteeffekt av inrullat underskott		435		850
Skatteeffekt ej avdragsgillt räntenetto		-271		-533
Korrigerig av negativt resultat		0		-74
Årets uppskjutna skatt		0		736
Redovisad effektiv skatt	30,82	-809	43,92	736

Not 11 Finansiella instrument per kategori

Finansiella tillgångar och finansiella skulder.

Samtliga finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden samt med avdrag för nedskrivning.

Redovisat värde anses motsvara verkligt värde då samtliga kortfristiga fordringar och skulder förfaller inom 12 månader, varför diskonteringsfaktoring inte blir väsentlig.

Bolaget tillämpar förenklade metoden vid beräkning av förväntade kreditförluster. Då det likväl historiskt som framåtblickande inte anses föreligga en förlustrisk har ingen nedskrivning av kundfordringar gjorts. De långfristiga fordringarna och skulderna löper med kort räntebindning, varför det nominella beloppet inte avviker avsevärt från verkligt värde. Precis som kortfristiga fordringar och skulder anses därför dess redovisade värde motsvara verkligt värde.

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella instrument 2022, TSEK		
Kundfordringar	821	720
Övriga fordringar	11 523	4 365
Likvida medel	3 530	3 456
	15 875	8 540
Långfristiga skulder	111 245	106 215
Leverantörsskulder	1 699	277
Övriga skulder	13 238	5 198
	126 182	111 690

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10
Periodisering	909	854
	909	864

Not 13 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 410	2 420
Nedskrivning av uppskrivet belopp	0	-10
Belopp vid årets utgång	2 410	2 410

Not 14 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Förvaltningsfastigheter	2 964	2 964
	2 964	2 964

Not 15 Transaktioner med närstående

Räntan på interna långfristiga lånen löper med 6 % respektive golvad stibor + 3 procentenheter.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristigt lån till närstående		
Ingående balans	106 215	12 900
Upplösta lån tidigare moderbolag	0	-12 900
Erhållna lån nytt moderbolag	5 000	106 215
Kapitaliserad ränta	19	0
	111 234	106 215
Inköp av tjänster från närstående		
Moderbolag / Koncernmoder (Administrativt arvode)	181	26
Nordic PM (Fastighetsförvaltning)	1 695	1 706
	1 876	1 732
Kortfristigt lån till närstående		
Ingående balans	279	19 390
Erhållna lån	2 594	36 402
Lev. skulder dotterbolag	233	156
Upplösta lån Företagsparken Norden Holding	0	-55 669
	3 106	279

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 15 000 st aktier med kvotvärde 350 kr.

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	97 635	110 515
	97 635	110 515

Not 18 Upplåning

Skulder till koncernföretag löper med stibor 3 månader + 3 procentenheter samt golvad stibor 6 %. Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 3,25 procent.

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	111 234	106 215
	111 234	106 215
Förfallotider		
inom ett år från balansdagen	0	0
1-5 år efter balansdagen	111 234	106 215
senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	111 234	106 215
Likviditetsanalys		
6 månader eller mindre	0	1 730
6-12 månader	460	1 758
1-5 år	132 748	17 237
Mer än 5 år	16 563	106 215
	149 771	126 940

Finansiell riskhantering

Bolaget 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 bolagets finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, 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.

Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB:s kapital tillgodoses genom en balanserad mix av lån från ägarna samt eget kapital, med en soliditet inklusive aktieägarinlåning på 94 (34) procent per årsskiftet. Räntekostnader är också ett av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB 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.

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 ekonomiavdelningen enligt gällande rutiner. Bolaget 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 ekonomiavdelning 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. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till ekonomiavdelningen som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för bolaget. Detta rapporteras löpande till styrelsen. Majoriteten av upplåningen sker på 3 månaders rörlig ränta vilket innebär att bolaget kan vara exponerad för kortsiktiga förändringar i ränteläget. En ökning respektive en minskning av räntan med 1%-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 1062 tkr (607 tkr) per år.

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. Bolaget hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	4 415	296
Övriga upplupna kostnader	2 300	2 415
Övriga förutbetalda intäkter	2 186	1 791
	8 901	4 502

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	5 634	4 399
Resultatposter som ej påverkar kassaflödet	4 138	1 286
	9 771	5 685

Not 21 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Företagsparken Portfolio 1AB, org. nr 559322-5831, säte i Stockholm.

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

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

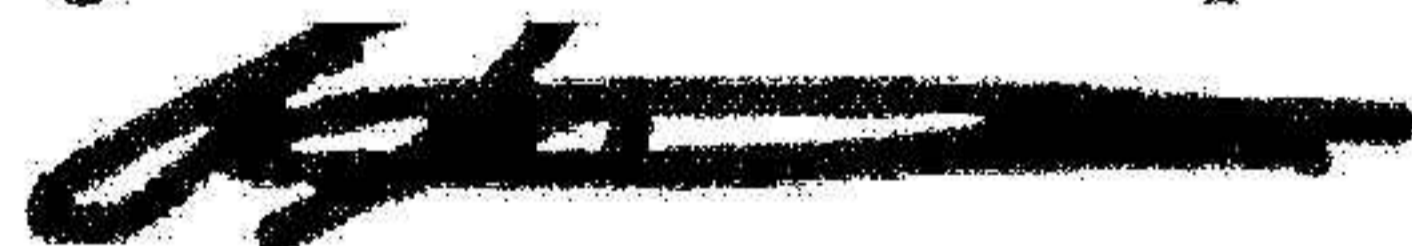
Stockholm, dagen som framgår av digital underskrift



Christoffer Strömbäck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av digital underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557495723439

Dokument

2023070525712

Årsredovisning 2022 - Företagsparken Fastigheter
Ängelholm AB
Huvuddokument
22 sidor
*Startades 2023-06-28 10:48:13 CEST (+0200) av
Sebastian Rylander (SR)
Färdigställt 2023-06-28 18:02:03 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*



CC

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOFFER STRÖMBÄCK"
Signerade 2023-06-28 16:45:25 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenny Martin Algotsson"
Signerade 2023-06-28 18:02:03 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



Verifikat

Transaktion 09222115557495723439

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>

2023070525713



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB, org.nr 556106-7215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Företagsparken Fastigheter Ängelholm 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 Fastigheter Ängelholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Företagsparken Fastigheter Ängelholm 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 Fastigheter Ängelholm 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.

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 Fastigheter Ängelholm 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 ledamot 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 Fastigheter Ängelholm 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-28 07:52:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin
Algotsson

Datum

Daniel Algotsson
Ansvarig revisor

Leveranskanal: E-post

2023070525716