20220714140734

Årsredovisning

för

Företagsparken i Vara AB

559062-5744

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Företagsparken i Vara AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-07-04

Joakim Orthén

20220714407 16

Styrelsen för Företagsparken i Vara AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Bolaget förvärvades 2021-07-15 av Företagsparken Norden Holding AB (559075-5145). I samband med förvärvet har bolaget bytt namn från West Sweden Property i Vara AB till Företagsparken i Vara AB. lom uppköpet av bolaget ingår Företagsparken i Vara AB i koncernen Företagsparken Norden Holding AB (minsta koncern som upprättar koncernredovisning) och därmed upprättas ingen koncernredovisning för Företagsparken i Vara AB.

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)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	0	427	420	0	0
Resultat efter finansiella poster	-41 478	13 102	1 291	7 407	0
Balansomslutning	403 399	366 677	224 219	245 772	55
Soliditet(%)	15,1	28,4	40,1	33,6	100,0
Avkastning på totalt kap. (%)	-8,8	5,1	2,2	3,4	-0,9
Avkastning på eget kap.(%)	-67,9	12,6	1,4	9,0	-0,9

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 000	14 804	14 428	**104 232**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		14 428	-14428	**0**
Årets resultat			-43 169	**-43169**
Belopp vid årets utgång	**75 000**	**29 232**	**-43 169**	**61063**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	29 232 046
årets förlust	-43 168 747
	-13 936 701
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-13 936 701
	-13 936 701

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

20220731440717

Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	427
Övriga rörelseintäkter		321	0
Summa rörelsens intäkter		**321**	**427**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-246	347
Personalkostnader		0	31
Summa rörelsens kostnader		**-246**	**378**
Rörelseresultat		**75**	**49**
Resultat från finansiella poster	15		
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-36 056	18 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	590	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 087	-5 547
Summa finansiella poster		**-41 553**	**13 053**
Resultat efter finansiella poster		**-41 478**	**13102**
Resultat före skatt		**-41 478**	**13 102**
Skatt på årets resultat	8	-1 691	-8
Uppskjuten skatt	9	0	1 335
Årets resultat		**-43 169**	**14 428**

Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	249 552	201 843
Fordringar hos koncernföretag	12	151 296	143 475
Summa finansiella anläggningstillgångar		**400 848**	**345 318**
Summa anläggningstillgångar		**400 848**	**345 318**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	13		
Fordringar hos koncernföretag		1 175	19 166
Uppskjuten skattefordran		0	1 691
Aktuella skattefordringar		201	0
Övriga fordringar		27	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		606	0
Summa kortfristiga fordringar		**2 009**	**20 866**
Kassa och bank		542	493
Summa omsättningstillgångar		**2 551**	**21359**
SUMMA TILLGÅNGAR		**403 399**	**366 677**

20220731440738

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		75 000	75 000
Summa bundet eget kapital		**75 000**	**75 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		29 232	14 804
Arets resultat		-43 169	14 428
Summa fritt eget kapital		**-13 937**	**29 232**
Summa eget kapital		**61 063**	**104 232**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	197 911	215 237
Skulder till koncernföretag	6	113 280	18 000
Övriga skulder		0	12 000
Summa långfristiga skulder		**311 191**	**245 237**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 000	15 348
Leverantörsskulder		0	9
Skulder till koncernföretag		14 483	819
Aktuella skatteskulder		0	197
Övriga skulder		0	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 662	820
Summa kortfristiga skulder		**31 145**	**17 208**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**403 399**	**366 677**

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-41 478	13 102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		37 752	1 308
Betald skatt		-188	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-3 914**	**14 408**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		134	0
Förändring av kortfristiga fordringar		2 473	1 375
Förändring av leverantörsskulder		-48	10
Förändring av kortfristiga skulder		-16 493	-5 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-17 848**	**10 577**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-47 709	-143 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-47 709**	**-143 475**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		83 280	133 256
Amortering		-17 674	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**65 606**	**133 256**
Årets kassaflöde		**49**	**358**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		493	135
Likvida medel vid årets slut		**542**	**493**

20220714407119

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.

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 undantagsreglema i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncemredovisning. Det överordnade moderföretaget Företagsparken Norden Holding AB, organisationsnummer 559075-5145 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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	

20220734440720

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Erhållna utdelningar	0	18 600
Nedskrivningar	-36 056	0
	-36 056	**18 600**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	590	0
	590	0

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Sparbanken Skaraborg	212911	230 585
	212 911	**230 585**
Kortfristig del av långfristig skuld	15 000	15 348

Not 6 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld SFAB	0	18 000
Företagsparken Norden Holding AB	113 280	0
	113 280	**18 000**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	1 263	5 547
Övriga räntekostnader	2	0
Räntekostnader på långfristiga skulder till kreditinstitut	4 822	0
	6 087	**5 547**

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt		-8
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 691	1 335
Totalt redovisad skatt	**-1 691**	**1327**

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-41 478		13 102
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	8 544	21,40	-2 804
Ej avdragsgilla kostnader		-1		-1 185
Ej avdragsgillt räntenetto		-1 132		
Korrigering för negativt resultat		-7 412		
Återföring av tidigare uppskjuten skatt på underskott		-1 691		
Skatteeffekt av utdelning				3 980
Avsättning för uppskjuten skatteskuld på underskott				1 335
Redovisad effektiv skatt	**-4,08**	**-1 691**	**-10,13**	**1327**

Not 9 Uppskjuten skatt

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	1 691	356
Framtida underskott		1 335
Under året återförda belopp	-1 691	
Belopp vid årets utgång	0	**1691**

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	201 843	201 843
Inköp	485	
Överlåtelse av andelar för lösen av skulder	83 280	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**285 608**	**201843**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-36 056	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-36 056**	0
Utgående redovisat värde	**249 552**	**201 843**

232207314407 21

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Företagsparken i Emtunga AB	100	100	5 000	61 857
Företagsparken i Vårgårda AB	100	100	5 000	17 036
Företagsparken Bonden AB	100	100	5 000	45 762
Företagsparken Plåtslagaren AB	100	100	I 000	14 020
Företagsparken Stora Jungatorp AB	100	100	1 000	10 291
Företagsparken i Älvängen AB	100	100	1 000	39 277
Företagsparken Förvaltning i Vara AB	100	100	1 000	1 723
Företagsparken Borga AB	100	100	1 000	29 898
Företagsparken Skövde AB	100	100	2 857	29 688
				249 552

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Företagsparken i Emtunga AB	556769-9532	Stockholm	45 970	1 666
Företagsparken i Vårgårda AB	556814-8844	Stockholm	13 686	146
Företagsparken Bonden AB	556709-3934	Stockholm	34 265	826
Företagsparken Plåtslagaren AB	556986-2583	Stockholm	10 281	-829
Företagsparken Stora Jungatorp AB	556915-2068	Stockholm	8 192	54
Företagsparken i Älvängen AB	556944-7518	Stockholm	29 202	2 048
Företagsparken Förvaltning i Vara AB	559006-1973	Stockholm	1 191	101
Företagsparken Borga AB	559170-2591	Stockholm	23 036	1 779
Företagsparken Skövde AB	556538-1992	Stockholm	21 303	848

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 475	0
Tillkommande fordringar	7 821	143 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**151 296**	**143 475**
Utgående redovisat värde	**151 296**	**143 475**

Not 13 Kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 175	19 166
Uppskjuten skattefordran	0	1 691
Skattekonto	0	9
Momsfordran	27	0
Övriga kortfristiga fordringar	7 821	0
	9 023	**20 866**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	0	240
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	398	580
Upplupna räntekostnader KC	1 263	0
	1661	**820**

Not 15 Räntor och utdelningar

	2021	2020
Erhållen ränta	590	0
Erlagd ränta	-6 087	-5 547
Summa	**-5 497**	**-5 547**

Not 16 Uppgifter om moderföretag

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.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är AB Fastator (Pub!) med organisationsnummer 556678-6645 med säte i Stockholm.

Not 17 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 , den dagen som framgår av digital underskrift

Joakim Orthen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av digital underskrift

Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

FÖRETAGSPARKEN I VARA AB 559062-5744 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2022-06-27 14:11:04 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Joakim Orthén	Datum
Joakim Orthén	Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2022-06-27 16:27:36 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING	Datum
Magnus Thorling Auktoriserad revisor	Leveranskanal: E-post

20220714403722

20220714040723

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 2021.

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 2021 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 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 2022-06-27 16:28:04 UTC Oneflow ID 3204359 Sida 1 / 3

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2022-06-27 16:28:04 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2022-06-27 16:28:04 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING	Datum

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20220714400724

FÖRETAGSPARKEN NORDEN HOLDING AB (PUBL)
Org nr 559075-5145

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Koncernens rapport i eget kapital	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Moderbolagets rapport i eget kapital	14
Noter	15

Undertecknad styrelseledamot i Företagsparken Norden Holding AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den ~~29 april~~ 7 juni 2022. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm ~~29 april~~ 7 juni 2022

Namnförtydligande:

Joakim Ortmen

FÖRETAGSPARKEN NORDEN HOLDING AB (PUBL)
Org nr 559075-5145

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Koncernens rapport i eget kapital	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Moderbolagets rapport i eget kapital	14
Noter	15

FöretagsParken

FÖRETAGSPARKEN NORDEN HOLDING AB (PUBL) 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 och i Finland. 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 Norden Holding AB (publ) ägs direkt och via dotterbolag till 78 % av Aktiebolaget Fastator (publ), organisationsnummer 556678–6645. Fastator är ett bolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och är listat på Nasdaq Stockholm Main Market, Mid Cap.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter och vidarefakturerade kostnader till hyresgäster, uppgår till 122,2 MSEK (44,1). Driftnettot uppgår till 68,2 MSEK (18,3) och förvaltningsresultat till 47,2 MSEK (10,7). Finansiella poster består av räntekostnader till ägarbolag om -37,3 MSEK (-6,4), räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut om –20,7 MSEK (-5,8). Periodens resultat uppgår till 251,3 MSEK (13,0).

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2021 till ett värde om 4 009,5 MSEK (782,2). Samtliga fastigheter har under året värderats externt.

Eget kapital uppgår till 1 953,1 MSEK (422,9).

Moderbolagets resultat uppgår till -14,3 MSEK (-4,2). Under perioden har andelar i dotterbolag skrivit ned med -92,0 MSEK (0). Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till dotterbolag och kostnader av koncerngemensamma kostnader såsom kostnader för marknadsföring och anskaffning av kapital.

FöretagsParken

NYCKELTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
TSEK	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Hyresintäkter. TSEK	122 112	44 112	-	-
Driftnetto. TSEK	68 205	18 258	-	-
Förvaltningsresultat. TSEK	47 226	10 716	-	-
Resultat före skatt. TSEK	375 538	23 473	-14 339	-4 228
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	4 009 451	782 165	-	-
Soliditet, %	54,5%	62,6%	77,4%	81,0%
Överskottsgrad, %	55,9%	41,4%	-	-

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 ett fastighetsvärde om minst 20 Mdkr. Tillväxten ska ske genom förvärv samt utveckling av befintligt bestånd, och finansieras med en kombination av aktieemissioner, banklån och obligationer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under perioden har Företagsparken genomfört flertalet förvärv och det totala redovisade fastighetsvärdet har ökat med 3 227 MSEK sedan ingången av 2021. Förvärven avser bland annat fastigheter i Karlstad, Stockholm, Kungsbacka, Helsingborg, Uddevalla, Södertälje, Höganäs, Visby och Vara.

Företagsparken har under året genomfört kvittningsemissioner där Aktiebolaget Fastator (publ), org.nr 556678–6645 samt Nordact AB, org.nr 556971–0113 kvittade skulder mot nyemitterade aktier. Total kvittades skulder om 1 477 MSEK mot nyemitterade aktier. Aktiekapitalet ökade med 2,3 MSEK och Övrigt tillskjutet kapital med 1 474,9 MSEK.

Därutöver har Företagsparken emitterat aktier för 32,8 MSEK i samband med förvärv av fastigheter och genomfört en kontant nyemission om 30 MSEK till Claes Kockum (via bolag) som samtidigt valdes in som ny styrelseledamot i bolaget.

Företagsparken har förvärvat moderbolaget Aktiebolaget Fastators (publ), org.nr 556678–6645 andelar i Abamco Fastigheter AB, org.nr 559273–5145. Köpeskilling uppgick till cirka 189 MSEK. Det underliggande fastighetsvärde uppgick till 525 MSEK vid tillträdet.

COVID-19 har under perioden varit en del av det svenska samhället. Företagsparken har dock inte känt av några väsentliga ekonomiska effekter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

Företagsparken emitterade den 9:e februari 2022 en obligation om 500 MSEK. Obligationen löper om 3,25 år till en ränta om Stibor 3m + 6,0%. Institutioner är till övervägande del investerare i den övertecknade obligationen som har en ram om ytterligare 500 Mkr. Resterande 500 Mkr kommer nyttjas i relation till bolagets tillväxt.

Företagsparken offentliggjorde tillväxtmål om att vid utgången av 2023 ha ett fastighetsvärde om minst 20 Mdkr. Tillväxten ska ske genom förvärv samt utveckling av befintligt bestånd, och finansieras med en kombination av aktieemissioner, banklån och obligationer.

Företagsparken har förvärvat fem fastigheter i Eskilstuna med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 120 Mkr. Förvärvet omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvm med hyresintäkter om 7,7 Mkr.

Företagsparken har genom ett flertal transaktioner ingått avtal om att förvärva tolv fastigheter i Norrköping, Nynäshamn, Karlstad, Falkenberg och Kristianstad med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 385 Mkr. Förvärven omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 34 000 kvm med hyresintäkter om cirka 25 Mkr.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten. Oron i ekonomin återspeglas även på den svenska marknaden där vi ser stigande inflation med ökade priser på råvaror och energi. Ledningen bevakar läget och utvärderar löpnade effekterna detta kan få för Företagsparkens verksamhet, i synnerhet kopplad till de pågående projekten och kostnaderna kopplat till detta.

RESULTATDISPOSITION

Vinstdisposition moderbolaget	**Kronor**
Balanserade vinstmedel	136 943 138
Överkursfond	1 827 212 449
Årets resultat	-14 338 768
Summa	**1 949 816 819**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	0
I ny räkning balanseras	1 949 816 819
Summa	**1 949 816 819**

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 2,67 % (2,68 %) på extern finansiering. Av skuldportföljen är 29,3 % (0) säkrat. 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hyresintäkter		122 112	44 112
Övriga rörelseintäkter		116	7
Summa intäkter	**3**	**122 228**	**44 118**
Fastighetskostnader		-54 022	-25 860
Driftnetto		**68 205**	**18 258**
Central administration	4,5,6	-20 979	-7 542
Förvaltningsresultat		**47 226**	**10 716**
Ränteintäkter	6	472	1
Räntekostnader	7	-57 999	-12 309
Övriga finansiella kostnader	7	-1 035	-
Summa finansiella poster		**-58 562**	**-12 308**
Resultat före värdeförändringar		-11 336	-1 592
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	357 006	14 368
Realiserade värdeförändringar		-400	10 696
Resultat från intressebolag		30 269	-
Resultat före skatt		**375 538**	**23 473**
Inkomstskatt	8	-124 116	-10 494
Periodens resultat		**251 423**	**12 979**

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat		251 423	12 979
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		**251 423**	**12 979**
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		236 358	12 979
Innehav utan bestämmande inflytande		15 065	-
Summa totalresultat		**251 423**	**12 979**

FöretagsParken

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	4 009 451	782 165
Nyttjanderättstillgångar		8 688	-
Inventarier	10	1 695	1 157
Pågående nyanläggningar	11	19 762	2 431
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 039 597**	**785 754**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	11 816	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	39 915	37 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13 486	1 493
Likvida medel	16	121 645	27 210
Summa omsättningstillgångar		**186 862**	**66 268**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 226 459**	**852 021**

KONCERNENS BALANSRÄKNING (fort.)

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		3 266	860
Övrigt tillskjutet kapital		1 968 571	425 984
Balanserade vinstmedel ink. Årets resultat		306 882	70 524
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 278 719**	**497 368**
Innehav utan bestämande inflytande		24 158	-
Summa eget kapital		**2 302 877**	**497 368**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	8	135 969	18 199
Leasingskuld		8 688	-
Skulder till kreditinstitut	17	1 367 383	240 828
Skulder till ägarbolag	17	-	36 264
Övriga långfristiga skulder	17	1 796	-
Summa långfristiga skulder		**1 513 836**	**295 291**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	191 971	16 640
Leverantörsskulder	13	8 187	16 434
Aktuell skatteskuld	8	12 462	3 002
Skulder till ägarbolag	13	-	2 167
Övriga kortfristiga skulder	17	129 360	1 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	67 765	19 190
Summa kortfristiga skulder		**409 745**	**59 362**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 226 459**	**852 021**

FöretagsParken

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Förvaltningsresultat		47 226	10 716
Ej likviditetspåverkan poster		-	41
Avskrivningar	10	675	15
Betald ränta		-29 582	-12 053
Betalda inkomstskatter		-754	-1 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**17 565**	**-3 078**
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet			
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-14 723	-23 054
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		211 633	-628
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**214 475**	**-26 760**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i fastigheter	9	-1 702 504	-122 319
Avyttring av fastigheter	9	3 550	13 638
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 698 954**	**-108 680**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	17	1 642 665	143 789
Amortering av lån		-98 315	-127 405
Nyemission		30 000	-
Teckningsoptioner		4 565	-
Aktieägartillskott		-	136 794
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 578 915**	**153 178**
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		94 436	17 738
Likvida medel vid årets början	16	27 210	9 472
Likvida medel vid periodens slut		**121 645**	**27 210**

FöretagsParken

KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	**50**	**75 000**	**57 544**	**132 594**		**132 594**
Aktieägartillskott		136 794		136 794	**0**	136 794
Nyemission	360	214 641		215 000		215 000
Fondemission	450	-450		0	**0**	0
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**810**	**350 984**	**0**	**351 794**	**0**	**351 794**
Periodens resultat, jan-december 2020			12 979	12 979		12 979
Summa totalresultat	**0**	**0**	**12 979**	**12 979**	**0**	**12 979**
Utgående balans per 31 december 2020	**860**	**425 984**	**70 524**	**497 368**	**0**	**497 367**
Kvittningsemission	2 406	1 538 022		1 540 428		1 540 428
Teckningsoptioner		4 565		4 565		4 565
Köp av innehav utan bestämmande inflytande					9 093	9 093
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**2 406**	**1 542 587**	**0**	**1 544 993**	**9 093**	**1 554 086**
Periodens resultat, jan-dec 2021			236 358	236 358	15 065	251 423
Summa totalresultat	**0**	**0**	**236 358**	**236 358**	**15 065**	**251 423**
Utgående balans per 31 december 2021	**3 266**	**1 968 571**	**306 882**	**2 278 719**	**24 158**	**2 302 875**

FöretagsParken

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-18 2020-12-31
Nettoomsättning		-	2 689
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa intäkter		**0**	**2 689**
Personalkostnader	4	-3 691	-3 892
Övriga externa kostnader	5	-6 870	-3 228
Rörelseresultat		**-10 561**	**-4 430**
Finansiella poster			
Resultat från dotterbolag		-45 392	-141
Resultat från andelar i intressebolag	6	30 269	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	42 426	5 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-43 162	-9 827
Resultat efter finansiella poster		**-26 420**	**-8 542**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		12 081	4 315
Resultat före skatt		**-14 339**	**-4 228**
Skatt	8	0	-
Periodens resultat		**-14 339**	**-4 228**

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat		-14 339	-4 228
Övrigt totalresultat		-	
Summa totalresultat		**-14 339**	**-4 228**

FöretagsParken

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	862 803	342 891
Fordringar hos koncernföretag	13	1 448 060	197 507
Fordringar hos intresseföretag	13	25 500	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 336 363**	**540 398**
Summa anläggningstillgångar		**2 336 363**	**540 398**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	13	122 084	45 109
Fordringar hos intresseföretag	13	2 899	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	6 071	14 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 249	9 087
Likvida medel	16	27 437	390
Summa omsättningstillgångar	12	**187 741**	**69 293**
	13		
SUMMA TILLGÅNGAR	13	**2 524 104**	**609 691**

FöretagsParken

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		3 266	860
Summa bundet eget kapital		**3 266**	**860**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		136 943	136 606
Överkursfond		1 827 212	289 640
Årets resultat		-14 338	-4 228
Summa fritt eget kapital		**1 949 817**	**422 019**
Summa eget kapital		**1 953 083**	**422 879**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	17	60 635	70 774
Övriga långfristiga skulder	17	142 494	78 913
Summa långfristiga skulder		**203 129**	**149 686**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	13 687	5 125
Skulder till koncernföretag	13	219 298	20 890
Leverantörsskulder		-	5 943
Aktuell skatteskuld	8	221	40
Övriga kortfristiga skulder	17	123 363	1 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	11 323	4 086
Summa kortfristiga skulder		**367 891**	**37 126**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 524 104**	**609 691**

FöretagsParken

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-10 561	-4 430
Erhållen ränta		9 179	59
Betald ränta		-39 410	-11 350
Betalda inkomstskatter		181	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-40 610**	**-15 665**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-104 651	-46 429
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		287 633	17 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**142 371**	**-44 223**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i aktier i dotterbolag	12	-256 082	-40 037
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		44 400	-19 018
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-211 682**	**-59 055**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		30 000	-
Upptagna lån	17	78 744	119 110
Amortering av lån	17	-16 950	-15 605
Inbetalning teckningsoptioner	17	4 565	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**96 358**	**103 505**
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		27 047	227
Likvida medel vid årets början		390	164
Likvida medel vid periodens slut	**16**	**27 437**	**390**

FöretagsParken

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel inklusivet årets resultat	Summa
Ingående balans per 1 januari 2020	**50**	**75 000**	**262**	**75 312**
Årets resultat			-4 228	-4 228
Övrigt totalresultat för året				0
Summa totalresultat	0	0	-4 228	-4 228
Ovillkorat aktieägartillskott			136 794	136 794
Nyemission	360	214 641		215 000
Fondemission	450		-450	0
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**810**	**214 641**	**136 344**	**351 794**
Utgående balans per 31 december 2020	**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 för året				0
Summa totalresultat	**0**	**0**	**-14 339**	**-14 339**
Utgående balans per 31 december 2021	**3 266**	**1 827 212**	**122 604**	**1 953 083**

Totalt antal aktier uppgår till 65 324 316 och består endast av stamaktier med ett kvotvärde om 0,05 kr per aktie.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

SAMMANFATTNING 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 29 april 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 29 april 2022.

1.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

NYA STANDARDER, ÄNDRINGAR OCH TOLKNINGAR SOM TILLÄMPAS AV KONCERNEN
Förändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7 hänförligt till referensräntereformen fas 2 trädde i kraft den 1 januari 2021 och ger vägledning kring hur effekterna av reformen ska redovisas. De ändrade redovisningsprinciperna resulterade inte i någon påverkan på de finansiella rapporterna.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Företagsparkens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄDER I KRAFT 2022
Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Företagsparkens 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 omvärderings- vinster 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 Intäkter och kostnader

1.3.1 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.

1.3.2 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.

1.3.3 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.

1.3.4 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 1.3.1.

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.

1.4 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 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.

1.6 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.

1.7 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader.

Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan. Klassificeringen av finansiella tillgångar styrs av affärsmodellen för att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och huruvida de avtalsenliga kassaflödena enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta.

1.7.1 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.

1.7.2 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.

1.7.2.1 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.

1.7.3 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.

1.7.4 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.

1.7.5 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. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas och företaget utfärdar egetkapitalinstrument till en långivare för att utsläcka hela eller en del av en skuld ("debt for equity swap") redovisas skillnaden mellan den finansiella skuldens redovisade värde och egetkapitalinstrumentets verkliga värde i resultaträkningen.

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.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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.

2.0 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.

2.1 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.

2.2 Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

2.3 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.

2.4 Avrundning

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

2.4 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.

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET

Driftnetto
Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader.

Förvaltningsresultat
Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader samt övriga externa kostnader.

Soliditet, %
Eget kapital inklusive aktieägarlån dividerat med totala tillgångar.

Belåningsgrad, %
Säkerställd skuld i relation till fastighetsvärde.

Överskottsgrad, %
Hyresintäkter i relation till driftnetto.

Not 3 Nettoomsättning

Samtliga av koncernens intäkter består av hyresintäkter. En mindre andel avser vidaredebiterade kostnader såsom fastighetsskatt och mediakostnader. Dessa uppgår till 5 345 (2 887) TSEK. Nedan presenteras hyresportföljens förfall.

Hyresintäkter, koncernen

	2021-12-31		2020-12-31	
Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra TSEK	Antal kontrakt	Årshyra TSEK
1 år	330	59 075	152	13 167
2 år	248	64 374	80	12 034
3 år	117	51 492	36	11 624
4 år	56	28 217	23	4 642
5 år	6	8 472	9	7 168
Senare än 5 år	64	68 102	29	15 499
	821	**279 731**	**329**	**64 134**

Not 4 Ersättning till anställda

Koncernen har ingen personal utöver Vd:n Joakim Orthén. Styrelsearvode utgår. Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare. Fastighetsförvaltningstjänster köps in från systerbolaget Nordic PM AB, org.nr 556970–9727 och administrationstjänster köps in av ägarbolaget AB Fastator (publ), org.nr 556678–6645. Anställda finns endast i moderbolaget.

	2021	2020
Ledande befattningshavare	1 970	1 704
Övriga anställda	-	553
Summa löner och ersättningar	**1 970**	**2 257**
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	588	698
Pensionskostnader - övriga anställda	-	-
Sociala avgifter	805	667
Summa	**3 363**	**3 622**

	2021		2020	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	6	5	5	5
Ledande befattningshavare	1	1	1	1
Koncernen totalt	**7**	**6**	**6**	**6**

Not 5 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
PwC				
– Revisionsuppdraget	2 085	567	255	6
– Övriga revisionstjänster	76	-	32	-
Summa	**2 161**	**567**	**287**	**6**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Arvodet om 2 085 TSEK (567) som utgått avser endast lagstadgad revision och ingen övrig revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller rådgivningstjänster inklusive skattetjänster har utförts.

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ränteintäkter	472	1	42 426	5 856
Summa finansiella intäkter	**472**	**1**	**42 426**	**5 856**

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-20 713	-5 816	-7 363	-1 802
Räntekostnader ägarbolag	-37 286	-6 424	-35 579	-7 999
Övriga räntekostnader	-65	-24	-1	-4
Övriga finansiella kostnader	-970	-45	-219	-23
Summa finansiella kostnader	**-59 033**	**-12 309**	**-43 161**	**-9 827**

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	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	-10 214	-4 193	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-	-	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	**-10 214**	**-4 193**	**0**	**0**
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-		-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-113 902	-6 301	-	-
Summa uppskjuten skatt	-113 902	-6 301	0	0
Summa inkomstskatt	**-124 116**	**-10 494**	**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:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	**375 538**	**23 473**	**77 733**	**-4 228**
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6 % (21,4)	**-77 361**	**-5 023**	**-16 013**	**905**
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	20 716	77	16 185	0
- Ej avdragsgilla kostnader	-4 092	-2	-1	-18
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-13 594	-2 129	-56	-879
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-49 786	-3 417	-115	-7
Summa skattekostnad	**-124 116**	**-10 494**	**0**	**0**

1) Uppskjuten skattefordran redovisas ej om de beror på att uppskjuten skatteskuld ej redovisats vid förvärv. Beloppet blir då en reducering av den oredovisade uppskjutna skatteskulden.

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är 33,3 % (44,7).

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 %.

Koncernen har flertalet fastighet där det skattemässiga restvärdet överstiger marknadsvärdet. För dessa fastigheter redovisas ingen uppskjuten skattefordran.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 220 fastigheter utspridda i hela 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, %
Direktavkastningskrav, +1%	-500,5	-12,5%
Direktavkastningskrav, -1%	644,3	16,9%
Kalkylränta, +1%	-234,2	-6,3%
Kalkylränta, -1%	276,6	7,0%
Långsiktig vakansgrad, +1%	-45,3	-1,1%
Långsiktig vakansgrad, -1%	50,1	1,3%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-203,2	-5,4%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	206,1	5,5%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	344,3	9,0%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-334,1	-8,7%

Värderingsantaganden	Genomsnitt
Inflationsantagande	2,00%
Kalkylränta - Kassaflöde	9,04%
Kalkylränta - restvärde	9,04%
Direktavkastningskrav restvärde	6,99%
Långsiktigvakansgrad	6,18%
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	118
Investeringar år 1, kr/kvm	35
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	595

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Verkligt värde vid ingången av året	782 165	429 539
Förvärvade fastigheter	2 843 175	329 615
Investeringar	31 056	9 243
Orealiserade värdeförändringar	356 606	14 368
Avyttrade fastigheter	-3 550	-600
Redovisat fastighetsvärde	**4 009 451**	**782 165**
Skattemässiga värden	**1 042 565**	**772 722**

Not 10 Inventarier

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 192	1 192
Årets inköp inklusive via förvärv	1 213	-
Utgående anskaffningsvärde	**2 405**	**1 192**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-35	-20
Årets avskrivningar	-675	-15
Utgående avskrivningar	**-710**	**-35**
Utgående balans	**1 695**	**1 157**

Not 11 Pågående projekt

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående balans	2 431	1 685
Årets aktiveringar	50 231	1 055
Förvärvade pågående projekt	8 112	-
Omklassificerat till fastigheter	-3 587	-309
Avyttringar	-37 426	-
Utgående balans	**19 762**	**2 431**

Not 12 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående bokfört värde	342 891	186 244
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-92 072	-
Årets försäljning	-48 754	-
Årets investeringar	660 737	156 647
Utgående bokfört värde	**862 803**	**342 891**

Koncernens dotterföretag per 31 december 2021 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**	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Företagsparken Norden Holding AB	559075-5145	Stockholm	78%	50%	-	-
Företagsparken Hässleholm AB	556478-2067	Stockholm	100%	50%	14 215	14 215
Företagsparken Mark AB	559101-0227	Ängelholm	100%	50%	2 423	2 123

Ene Fastighet 1:6 AB	556947-3134	Stockholm	100%	0%	12 592	-
Företagsparken Eslöv AB	556747-3128	Ängelholm	100%	50%	9 660	9 660
Fastator Venture 21 AB	559344-8516	Stockholm	100%	0%	18	-
Företagsparken Trelleborg AB	556894-9241	Stockholm	100%	50%	1 871	1 871
Företagsparken Lageråsen AB	556981-3990	Stockholm	100%	50%	20 829	17 529
Företagsparken Smålandsstenar AB	556548-4333	Stockholm	100%	50%	12 903	12 903
Företagsparken Vägrenen AB	559102-9805	Stockholm	100%	50%	3 367	3 367
Företagsparken Helsingborg Björka AB	559178-4219	Stockholm	100%	50%	3 941	2 641
Företagsparken Södertälje 2 AB	556936-9761	Stockholm	100%	50%	80 578	79 078
Företagsparken Värmland AB	559232-2654	Stockholm	100%	0%	150	50
Företagsparken Rosenknoppen AB	559089-7970	Stockholm	100%	0%	599	399
Företagsparken Norr AB	559228-8699	Stockholm	100%	0%	39 146	37 246
Industrisamhället Väg 11 AB	559272-8744	Stockholm	100%	0%	248	25
Företagsparken Mellersta AB	559228-8707	Stockholm	100%	0%	24 108	22 508
Företagsparken Norrland AB	559228-8764	Stockholm	100%	0%	24 600	24 600
Företagsparken Uppsala AB	559228-8731	Stockholm	100%	0%	1 423	73
Företagsparken Väst AB	559228-8715	Stockholm	100%	0%	7 723	73
Företagsparken Skåne AB	559228-8756	Stockholm	100%	0%	26 528	26 528
Företagsparken Öst AB	559228-8723	Stockholm	100%	50%	39 250	39 250
Företagsparken Ässjan AB	559273-0500	Stockholm	100%	0%	5 154	-
Goldcup 28658 AB(unä FöretagsParken Piteå AB)	559333-2314	Stockholm	100%	0%	98	-
Goldcup 28657 AB(unä FöretagsParken Vimmerby AB)	559333-2306	Vimmerby	100%	0%	98	-
SF Elfenbenet 2 Fastighets AB	559195-5066	Stockholm	100%	0%	11 922	-
SF Vaxmora Fastigheter AB	559139-5537	Stockholm	100%	0%	5 004	-
SF Fastighets 11 i Mariedal AB	559207-3869	Stockholm	100%	0%	24 530	-
Rosersberg Norrsundavägen AB	556893-4987	Stockholm	100%	0%	26 240	-
Tillverkshuset i Södertälje AB	559155-0362	Stockholm	100%	0%	38 493	-
Bruvik Fastighets AB	559260-6122	Upplands Väsby	100%	0%	11 285	-
Väsby-Vik Fastighets AB	556977-6056	Stockholm	100%	0%	17 583	-
Fastator Venture 17 AB	559334-9748	Stockholm	100%	0%	25	-
FöretagsParken Sala AB	559314-1384	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 18 AB	559334-9730	Stockholm	100%	0%	25	-
FöretagsParken Motalahus AB	559239-4968	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 2 AB	559274-9096	Stockholm	100%	100%	11 025	-
Företagsparken Myggan AB	556720-7849	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken i Värmland 1 AB	556711-0357	Stockholm	100%	0%	-	-
Värmländska Bostadsfastigheter Holding AB	556852-4655	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastighetsbostäder i A-vika AB	559083-6481	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 3 AB	559274-9104	Stockholm	100%	100%	13 725	-
Handelsfastigheter i Värmland AB	556746-6296	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken i Värmland 3 AB	556742-9237	Stockholm	100%	0%	-	-
Värmländska Fastigheter Holding AB	559208-2431	Stockholm	100%	0%	-	-
Koppersberg 2 KB	969645-4447	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 5 AB	559274-9120	Stockholm	100%	100%	19	-

Kalkhyllan 1 AB	556534-2887	Stockholm	100%	0%	-	-
Kalkhyllan 2 AB	556849-3612	Stockholm	100%	0%	-	-
Kalkhyllan 3 AB	559228-1876	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 11 AB	559322-5831	Stockholm	100%	0%	38 019	-
FöretagsParken Helsingborg Stämjärnen AB	556834-6646	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Höganäs 4 AB	556709-8388	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Höganäs 12 AB	556709-8404	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Måttbandet 11 AB	556985-9571	Järfälla	100%	0%	-	-
FöretagsParken Lednyckeln 1 AB	559005-2709	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Hanviken 9:8 AB	559274-9708	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Fastigheter Ängelholm AB	556106-7215	Ängelholm	100%	50%	-	27 483
Företagsparken Värmland 2 AB	556720-6833	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Tjörröd AB	556712-7401	Ängelholm	100%	50%	-	5 489
Fastator Lomma AB	556750-8865	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 10 AB	559322-5849	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Skruvfastigheter AB	556834-6653	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 13 AB	559322-5856	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Frysen 2 AB	559109-9121	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 14 AB	559322-5880	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Kuröd AB	559005-8102	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 15 AB	559322-5872	Stockholm	100%	0%	-	-
Evolv Grepen 2 AB	556239-8619	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 12 AB	559322-5864	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Fastighets 20 AB	559230-1039	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 9 AB	559322-5815	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken Måttbandet 12 AB	556451-4692	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 19 AB	559334-9763	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken R8 Höganäs AB	556678-5373	Ängelholm	100%	50%	-	15 681
Fastator Venture 16 AB	559334-9714	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastighets AB Kabelgatan 2	556540-8720	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 20 AB	559334-9755	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastighets AB Kabelgatan 7	559295-0397	Stockholm	100%	0%	-	-
FöretagsParken AC AB	559321-3340	Stockholm	100%	0%	-	-
FPAC Höganäs AB	556818-6653	Stockholm	100%	0%	-	-
AC Fastighets Finland Oy	3143662-4	Pedersöre, Finland	100%	0%	-	-
Fastator Venture 6 AB	559322-3505	Stockholm	100%	0%	-	-
FPAC Östersund AB	556862-4919	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken i Vara AB	559062-5744	Stockholm	100%	0%	106 596	-
Företagsparken i Emtunga AB	556769-9532	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken i Vårgårda AB	556814-8844	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Bonden AB	556709-3934	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Plåtslagaren AB	556986-2583	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Stora Jungatorp AB	556915-2068	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken i Älvängen AB	556944-7518	Stockholm	100%	0%	-	-

Företagsparken Förvaltning i Vara AB	559006-1973	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Borga AB	559170-2591	Stockholm	100%	0%	-	-
Företagsparken Skövde AB	556538-1992	Stockholm	100%	0%	-	-
Fastator Venture 4 AB	559274-9112	Stockholm	100%	100%	7 000	-
Värmländska handels- och industrifastigheter AB	559004-7006	Stockholm	100%	0%	-	-
Sundsberg 2:4 AB	556679-4748	Stockholm	100%	0%	-	-
					219	
Abamco Fastigheter AB	559273-5145	Stockholm	50%	0%	794	-
Abamco Portfölj AB	559314-1483	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Konsumenten AB	559314-1517	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Industrihus Umeå AB	559202-3088	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Kontrollanten AB	559314-1509	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Industrihus Västerås AB	556581-6898	Västerås	100%	0%	-	-
Abamco Fastigheter Umeå AB	559316-1358	Stockholm	100%	0%	-	-
Abamco Grisbacka Hold AB	559319-6966	Stockholm	100%	0%	-	-
ST i Umeå AB	556359-2061	Umeå	100%	0%	-	-
Abamco Mätaren Holding AB	559319-6974	Stockholm	100%	0%	-	-
AB Mätaren 15	556832-9394	Umeå	100%	0%	-	-
Abamco Boländerna AB	559314-1491	Stockholm	100%	0%	-	-
Via Ventilen Fastigheter AB	559281-2720	Umeå	100%	0%	-	-
					862	**342**
Summa bokfört värde					**803**	**791**

Not 13 Finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Fordringar på koncernföretag	-	-	1 448 060	197 507
Kundfordringar	11 816	-	-	-
Likvida medel	121 645	27 210	27 437	390
Finansiella tillgångar	**133 461**	**27 210**	**1 475 497**	**197 897**
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Skulder till ägarbolag, långfristiga	-	36 264	60 635	70 774
Övriga långfristiga skulder	1 796	240 828	142 494	78 913
Leverantörsskulder	8 187	16 434	-	5 943
Skulder till ägarbolag, kortfristiga	-	2 167	219 298	20 890
Övriga kortfristiga skulder	129 360	1 929	123 363	1 042
Finansiella skulder	**139 343**	**297 622**	**545 790**	**177 562**

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	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kundfordringar	12 007	-	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-191	-	-	-
Kundfordringar – netto	**11 816**	**0**	**0**	**0**

Samtliga kundfordringar är i SEK

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Mindre än 2 månader	12 007	-	-	-
2 till 9 månader	-191	-	-	-
Summa kundfordringar	**11 816**	**0**	**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	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Förutbetald hyra	800	-	-	-
Förutbetalda kostnader	12 534	1 493	18	700
Upplupna ränteintäkter	152	-	29 231	8 387
Övriga poster	-	-	-	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**13 486**	**1 493**	**29 249**	**9 087**

Not 16 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 121 645 TSEK (27 210) 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 27 437 TSEK (390).

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 54,5 procent (62,6). Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Företagsparken att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

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.

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.

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 565 MSEK av total extern belåning. Dessa villkor är en räntetäckningsgrad om 2:50:1 samt LTV om 60 %.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Långfristig upplåning				
Skulder till ägarbolag	-	36 264	60 635	70 774
Skulder till kreditinstitut	1 367 383	240 828	142 494	78 913
Övriga långfristiga skulder	1 796	-	-	-
Summa långfristig upplåning	**1 369 179**	**277 092**	**203 129**	**149 686**
Kortfristig upplåning				
Skulder till kreditinstitut	70 693	16 640	13 687	5 125
Skulder till ägarbolag och koncernbolag	-	2 167	219 298	20 890
Övriga kortfristiga skulder	230 100	1 929	123 363	1 082
Summa kortfristig upplåning	**300 793**	**20 736**	**356 347**	**27 097**
Summa upplåning	**1 669 972**	**297 828**	**559 477**	**176 783**

Skulder till ägarbolag löper med en snittränta om 6,5% och Externa skulder löpen med en snittränta om 2,43%. Övriga kortfristiga skulder består utav reverser för finansiering av fastighetsförvärv. Dessa löper med en snittränta om 5,0%

Not 17 (fort.) Upplåning och Finansiell riskhantering

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolag	
Skulder som förfaller till betalning:	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Inom 1 år från balansdagen	300 793	5 125	356 347	27 097
1–5 år från balansdagen	1 217 277	242 754	188 429	149 686
Senare än 5 år efter balansdagen	151 903	49 948	14 700	-
Summa	**1 669 972**	**297 827**	**559 477**	**176 783**

Likviditetsanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
6 månader eller mindre	293 131	10 953	129 151	2 819
6–12 månader	48 856	9 851	230 671	4 588
1–5 år	1 291 169	273 198	209 048	176 794
Senare än 5 år efter balansdagen	171 236	38 769	-	-
Summa	**1 804 391**	**332 771**	**568 870**	**184 201**

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	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Upplupna räntekostnader	6 179	1 193	7 281	3 754
Förutbetalda hyresintäkter	36 065	9 788	-	-
Upplupna driftskostnader	22 522	7 210	-	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	497	199	497	199
Övriga poster	2 502	801	3 545	134
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**67 765**	**19 190**	**11 323**	**4 086**

Not 19 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
För egna skulder och avsättningar:	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Aktier i dotterbolag	-	-	172 438	118 550
Fordringar hos koncernföretag	-	-	170 594	50 752
Fastigheter	1 250 819	332 736	-	-
Summa ställd säkerheter	**1 250 819**	**332 736**	**343 032**	**169 302**

Not 20 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag	73 198	73 198	73 198	73 198
Summa ansvarsförbindelser	**73 198**	**73 198**	**73 198**	**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.

Företags-parken Norden Holding (Koncern)	Nordic PM	17,8 MSEK	4,6 MSEK	Nordic PM utför förvaltningstjäns-ter samt övriga fastighetsrelate-rade konsulttjäns-ter åt Företagspar-ken Norden Hol-ding.	Nordic PM är ett systerbolag till Företagsparken Norden Holding AB (publ) från och med 2021-12-01. Tidigare har Nordic PM utgjort en närstående part genom att bo-laget är dotterbolag till Aktiebola-get Fastator (publ).
Företags-parken Norden Holding (Koncern)	Aktiebola-get Fastator (publ)	4,41 MSEK	1,4 MSEK	Aktiebolag Fasta-tor (Publ) tillhan-dahåller affärsut-veckling och trans-aktionstjänster till Företagsparken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding AB (publ) var ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ) fram till 2021-12-01. Företagsparken Norden Holding förvärvades till 78,8% av Fastator 2021-12-01.
Företags-parken Norden Holding (Koncern)	Priority	0,77 MSEK	0,33 MSEK	Priority utför kom-munikationstjäns-ter till Företags-parken Norden Holding.	Företagsparken Norden Holding AB (publ)var ett intressebolag till Aktiebolaget Fastator (publ) fram till 2021-12-01. Företagsparken Norden Holding AB (publ) förvär-vades till 78,8% av Aktiebolaget Fastator (publ) 2021-12-01. Styrel-seordförande i Aktiebolaget Fasta-tor (publ) har ett betydande infly-tande i Priority.

Transaktioner av engångskaraktär

Väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts alt. har beslutats om under perioden. Flertalet förvärv från närstående parter har planerats och beslutats om av styrelsen. Transaktioner i sammandrag framgår nedan:

Ene Fastighet 1:6 AB, org. 556947-3134	Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559075-5145.	16,0 MSEK	2021-11-30	Lulep AB (Säljaren), org.nr 556534-9320 ägs av Leif Östling som är styrelseordförande i Företagsparken Norden Holding AB (publ) och anses således utgöra nyckelperson i ledande ställning.
Fastigheten Ingarö Brunn 1:490	Företagsparken Norden Holding AB, org.nr 559075-5145.	16,8 MSEK	2021-11-29	Orthén Konsult AB (Säljaren), org.nr 556866-9740 ägs av Joakim Orthén som är Verkställande Direktör i Företagsparken Norden Holding AB (publ) och anses således utgöra nyckelperson i ledande ställning.

Not 22 Händelser efter balansdagens utgång

Företagsparken emitterade en obligation om 500 MSEK. Obligationen löper om 3,25 år till en ränta om Stibor 3m + 6,0%. Institutioner är till övervägande del investerare i den övertecknade obligationen som har en ram om ytterligare 500 Mkr. Resterande 500 Mkr kommer nyttjas i relation till bolagets tillväxt.

Företagsparken offentliggjorde tillväxtmål om att vid utgången av 2023 ha ett fastighetsvärde om minst 20 Mdkr. Tillväxten ska ske genom förvärv samt utveckling av befintligt bestånd, och finansieras med en kombination av aktieemissioner, banklån och obligationer.

Företagsparken har förvärvat fem fastigheter i Eskilstuna med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 120 Mkr. Förvärvet omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvm med hyresintäkter om 7,7 Mkr.

Företagsparken har genom ett flertal transaktioner ingått avtal om att förvärva tolv fastigheter i Norrköping, Nynäshamn, Karlstad, Falkenberg och Kristianstad med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 385 Mkr. Förvärven omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 34 000 kvm med hyresintäkter om cirka 25 Mkr.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten. Oron i ekonomin återspeglas även på den svenska marknaden där vi ser stigande inflation med ökade priser på råvaror och energi. Ledningen bevakar läget och utvärderar löpnade effekterna detta kan få för Företagsparkens verksamhet, i synnerhet kopplad till de pågående projekten och kostnaderna kopplat till detta.

Not 23 Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	**Kronor**
Balanserade vinstmedel	136 943 138
Överkursfond	1 827 212 449
Årets resultat	-14 338 768
Summa	**1 949 816 819**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	0
I ny räkning balanseras	1 949 816 819
Summa	**1 949 816 819**

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 per den 31 december 2021 avseende detta optionsprogram uppgår till 1 053 400 SEK.

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.

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.

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.

Optionspremie på för båda optionsprogrammen (Serie 2021/2024-A:2 samt Serie 2021/2024-A:3) är baserad på ett uppskattat verkligt värde och har beräknats baserat på Black-Scholes värderingsmodell och uppgår till 2,43 SEK per option. Väsentliga antaganden i beräkningen utgörs av en volatilitet om 23,0 procent, en riskfri ränta om -0,18 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

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman ~~29 april~~ 7 juni 2022.

Stockholm den 29 april 2022

Leif Östling
Styrelseordförande

Björn Rosengren
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Joachim Kuylenstierna
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Claes Kockum
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Joakim Orthén
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2022.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

FöretagsParken

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman ~~29 april~~ 7 juni 2022.

Stockholm den 29 april 2022

Leif Östling
Styrelseordförande

Björn Rosengren
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Joachim Kuylenstierna
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Claes Kockum
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Joakim Orthén
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2022.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

FöretagsParken

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman ~~29 april~~ 7 juni 2022.

Stockholm den 29 april 2022

Leif Östling
Styrelseordförande

Björn Rosengren
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Joachim Kuylenstierna
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Claes Kockum
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Joakim Orthén
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2022.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

FöretagsParken

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman ~~29 april~~ 7 juni 2022.

Stockholm den 29 april 2022

Leif Östling
Styrelseordförande

Björn Rosengren
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Joachim Kuylenstierna
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Claes Kockum
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Joakim Orthén
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2022.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

FöretagsParken

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman ~~29 april~~ 7 jun. 2022.

Stockholm den 29 april 2022

Leif Östling
Styrelseordförande

Björn Rosengren
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Joachim Kuylenstierna
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Claes Kockum
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Joakim Orthén
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2022.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Kontakt

Joakim Orthén, VD
joakim.orthen@foretagsparkenab.se
+46 (0) 70 254 06 01

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

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 2021.

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 2021 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 2021 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.

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.

✔ Signerat 2022-04-29 16:39:35 UTC Oneflow ID 2990255 Sida 1 / 4

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 2021 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 29 April 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Signerat 2022-04-29 16:39:35 UTC Oneflow ID 2990255 Sida 2 / 4

pwc

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Signerat 2022-04-29 16:39:35 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-29 16:39:35 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING — Datum

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post