



FöretagsParken

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

559075-5145

Kvartalsrapport - Q1 2022



FöretagsParken

Innehållsförteckning

NYCKELTAL	2
VD ORD.....	3
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN.....	4
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG	4
FÖRETAGSPARKEN I KORTHET	4
TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE	5
VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER.....	6
REDOVISNINGSPRINCIPER.....	6
KONCERNENS RESULTATRÄKNING.....	7
KONCERNENS BALANSRÄKNING	8
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL	9
RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE	10
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	11
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	12
STYRELSENS INTYGNAD.....	13
ALLMÄN INFORMATION.....	14
DEFINITIONER	14
FINANSIELL RAPPORTERING.....	14
KONTAKT	14



FöretagsParken

NYCKELTAL

	2022 Kv 1	2021 Kv 1	2021 Kv 1-4
Hysesintäkter, TSEK	70 534	17 667	122 112
Driftnetto, TSEK	38 418	8 006	68 205
Förvaltningsresultat, TSEK	34 147	4 353	47 226
Resultat före skatt, TSEK	126 281	8 180	375 538
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	4 250 675	1 108 168	4 009 451
Soliditet, %	49,5%	57,9%	54,5%
Överskottsgrad, %	54,5%	45,3%	55,9%

JANUARI – MARS 2022

- Periodens hyresintäkter uppgår till 70,5 MSEK (17,7).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 34,1 MSEK (4,4).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 95,3 MSEK (8,7).
- Fastighetsvärdet per 2022-03-31 uppgår till 4 250,7 MSEK (4 009,5).



FöretagsParken

VD ORD

Årets första kvartal visar främst tre saker. Mål, fortsatt hög tillväxttakt och finansmarknadens förtroende för bolagets affärsidé och arbete.

I februari offentliggjorde vi tillväxtmålet om ett fastighetsvärde om minst 20 Mdkr vid utgången av 2023. Tillväxten ska ske genom förvärv samt utveckling av befintligt bestånd, och finansieras med en kombination av aktieemissioner, banklån och obligationer.

Under kvartalet förvärvades fem fastigheter i Eskilstuna med ett underliggande fastighetsvärde om 120 Mkr. Ett typexempel på Företagsparkens affärsidé om att förvärva och bygga upp kluster av högvärdigastande fastigheter i stadsnära företagsparker runt om i landet. Förvärvet i Eskilstuna kan även ses som ett exempel på hur bolaget skapar ett "brohuvud" på en lokal marknad för vidare investeringar. För när man väl finns lokalt, blir möjligheterna för ytterligare goda affärer i området ännu större.

Efter kvartalets utgång har vi genom ett flertal olika transaktioner ingått avtal om att förvärva ytterligare fastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 800 Mkr. Genom dessa förvärv når vi ett totalt fastighetsvärde som överstiger 5 Mdkr.

I februari emitterade vi framgångsrikt en obligation om 500 Mkr. Det ser jag som ett förtroende från marknaden både för vad bolaget har presterat och för vad vi kommer att prestera.

Ett snabbväxande bolag kräver självfallet en organisation som också har förmågan att hålla takten. Med Sanel Hasic i teamet som ny fastighetschef och sin gedigna bakgrund, har vi ytterligare spetsat bolaget för en framgångsrik tillväxtresa.

Nu ser jag fram emot ett kvartal med ytterligare tillväxt i siktet!

Joakim Orthén, *Verkställande Direktör, Företagsparken Norden Holding AB (publ)*



FöretagsParken

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

JANUARI – MARS

Företagsparken genomförde ett antal uthyrningar som totalt uppgick till cirka 4 000 kvm. I Uddevalla har cirka 2 800 kvm hyrts ut till Gymkompaniet Sverige AB och i Kil har cirka 800 kvm hyrts ut till Ponsse AB. Båda hyresavtalen har en avtalstid om 5 år.

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

Under kvartalet offentliggjorde Företagsparken ett tillväxtmål om att minst redovisa ett värde på förvaltningsfastigheter om 20 Mdkr vid utgången av 2023.

Företagsparken förvärvade fem fastigheter i Eskilstuna med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 120 MSEK, en uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvm och hyresintäkter om 7,7 MSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Företagsparken offentliggjorde den 25 april att man 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 MSEK. Förvärven omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 34 000 kvm med hyresintäkter om cirka 25 MSEK. Förvärven avses finansieras med eget kapital och banklån.

Företagsparken offentliggjorde den 6 maj att man genom fyra olika transaktioner ingått avtal om att förvärva tolv fastigheter i Sundsvall, Borås, Västerås, Lidköping och Trollhättan med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 430 MSEK. Förvärven omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 48 000 kvm med hyresintäkter om cirka 46 MSEK. Förvärven avses finansieras med eget kapital och banklån.

FÖRETAGSPARKEN I KORTHET

Företagsparken är en tillväxtorienterad fastighetskoncern som förvärvar, förädlar och förvaltar högavkastande fastigheter och markområden i stadsnära företagsparker. Fastighetsbeståndet består per balansdagen av över 200 fastigheter runtom hela Sverige 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), som är ett bolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och är listat på Nasdaq Stockholm Main Market, Mid Cap.



FöretagsParken

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Löpande transaktioner

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

Köpare	Säljare	2022 Kv 1	2021 Kv 1	Typ av transaktion	Grund till närståenderelation
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	Nordic PM AB	7,7 MSEK	3,2 MSEK	Nordic PM AB utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Företagsparken Norden Holding AB (publ).	Nordic PM AB ägs till 55,5 % (64,4) ägt av AB Fastator (publ) och utgör såldes ett systerbolag till Företagsparken Norden Holding AB (publ)
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	Aktiebolag Fastator (publ)	0,0 MSEK	0,3 MSEK	Aktiebolag Fastator (Publ) tillhandahåller affärsutveckling och transaktionstjänster till Företagsparken Norden Holding AB (publ) och dotterbolag inom koncernen.	Aktiebolaget Fastator (publ) är yttersta moderbolaget som upprättar koncernredovisning. Aktiebolaget Fastator (publ) innehar 77,60% av kapital- och röster i Företagsparken Norden Holding AB (publ).
Företagsparken Norden Holding AB (publ), Koncern	Priority Strategy Stockholm-New York AB	0,01 MSEK	0,33 MSEK	Priority utför kommunikationstjänster till intressebolaget Företagsparken Norden Holding AB (publ).	Styrelseordförande i Aktiebolaget Fastator AB (publ) har ett betydande inflytande i Priority Strategy Stockholm-New York AB.



FöretagsParken

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 3,54 % (2,67) på extern finansiering, varav räntan på den utestående obligationen uppgår till Stibor 3m + 6,0%. Av skuldportföljen är 20,7 % (29,3) 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.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2. Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Företagsparken redovisar samtliga fastigheter enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Initialt redovisas dessa till anskaffningsvärdet, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala värderingen redovisas dessa 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. 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.



FöretagsParken

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2022 Kv 1	2021 Kv 1	2021 Kv 1-4
Hysesintäkter 1)	70 534	17 667	122 112
Övriga intäkter	327	800	116
Summa rörelsens intäkter	70 861	18 468	122 228
Fastighetskostnader	-32 443	-10 462	-54 022
Driftnetto	38 418	8 006	68 205
Central administration	-4 271	-3 653	-20 979
Förvaltningsresultat	34 147	4 353	47 226
Värdetförändring intressebolag och joint ventures	-	-	30 269
Värdetförändring fastigheter	95 290	8 672	356 606
Resultat före finansiella poster	129 437	13 025	434 100
Finansiella intäkter	11 461	-	472
Räntekostnader, ägarlån och övriga skulder	-	-2 773	-37 286
Räntekostnader obligation och övriga externa skulder	-12 961	-2 044	-20 777
Övriga finansiella kostnader	-1 656	-27	-970
Summa finansiella poster	-3 156	-4 845	-58 562
Resultat före skatt	126 281	8 180	375 538
Inkomstskatt	-14 943	-7 638	-124 116
Periodens resultat	111 339	542	251 423
Resultat hänförlig till:			
Moderbolagets aktieägare	109 903	542	236 358
Innehav utan bestämmande inflytande	1 435	-	15 065
Summa	111 339	542	251 423

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 4,5 MSEK (3,4) för perioden Kv 1 2022.

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2022 Kv 1	2021 Kv 1	2021 Kv1-Kv 4
Periodens resultat	111 339	542	251 423
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	111 339	542	251 423
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	109 903	542	236 358
Innehav utan bestämmande inflytande	1 435	-	15 065
Summa totalresultat	111 339	542	251 423



FöretagsParken

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 250 675	1 108 168	4 009 451
Leasingtillgångar	8 688	-	8 688
Inventarier	1 619	1 261	1 695
Pågående projekt	21 426	1 849	19 762
Summa materiella anläggningstillgångar	4 282 408	1 111 279	4 039 597
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga finansiella fordringar	12 195	14 609	-
Summa finansiella tillgångar	12 195	14 609	
Kortfristiga fordringar	66 532	27 228	65 217
Likvida medel	461 621	22 641	121 645
Summa omsättningstillgångar	528 154	49 869	186 862
SUMMA TILLGÅNGAR	4 822 757	1 175 756	4 226 459
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	3 266	860	3 266
Övrigt tillskjutet kapital	1 968 571	425 984	1 968 571
Balanserad vinst	416 784	71 065	306 882
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 388 621	497 909	2 278 719
Innehav utan bestämmande inflytande	49 183	-	24 158
Summa eget kapital	2 437 804	497 909	2 302 876
Uppskjutna skatteskulder	154 706	27 941	135 969
Skulder till aktieägare	-	182 501	-
Långfristig leasingskuld	8 688	-	8 688
Skulder till kreditinstitut	1 556 902	372 853	1 367 383
Obligationslån	490 834	-	-
Övriga långfristiga skulder	889	14 233	1 796
Summa långfristiga skulder	2 212 020	597 527	1 513 836
Räntebärande skulder	66 219	22 085	300 793
Ej räntebärande skulder	106 713	58 236	108 952
Summa kortfristiga skulder	172 932	80 321	409 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 822 757	1 175 756	4 226 459



FöretagsParken

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet ka- pital	Balanse- rade vinst- medel	Summa eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestäm- mande in- flytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	860	425 984	70 523	497 367	0	497 367
Periodens resultat			542	542	0	
Övrigt totalresultat för året				0		
Summa totalresultat	0	0	542	542	0	542
Utgående balans per 31 mars 2021	860	425 984	71 065	497 909	0	497 909
Nyemission	2 406	1 538 022		1 540 428		1 540 428
Teckningsoptioner		4 565		4 565		4 565
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					9 093	9 093
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	2 406	1 542 587	0	1 544 993	9 093	1 554 086
Periodens resultat			235 816	235 816	15 065	250 881
Summa totalresultat	0	0	235 816	235 816	15 065	250 881
Utgående balans per 31 december 2021	3 266	1 968 571	306 881	2 278 718	24 158	2 302 876
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					23 589	23 589
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	0	0	0	23 589	23 589
Periodens resultat			109 903	109 903	1 435	111 339
Summa totalresultat	0	0	109 903	109 903	1 435	111 339
Utgående balans per 31 mars 2022	3 266	1 968 571	416 784	2 388 621	49 182	2 437 804



FöretagsParken

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

	2022	2021	2021
	Kv 1	Kv 1	Kv1-Kv 4
Kassaflöde från rörelsen			
Förvaltningsresultat	34 147	4 353	47 226
Avskrivningar	109	103	675
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	-
Erhållen ränta	-	-	-
Betald ränta	-12 580	-1 988	-29 582
Betalda inkomstskatter	-1 235	-24	-754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	20 441	2 444	17 565
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	3 518	7 370	-14 723
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-117 300	-5 084	211 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-93 342	4 729	214 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-161 759	-316 609	-1 702 504
Avyttring av fastigheter	17 792	-	3 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-143 967	-316 609	-1 698 954
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	716 528	343 325	1 642 665
Amortering av lån	-162 834	-36 013	-98 315
Nyemission	23 589	-	30 000
Teckningsoptioner	-	-	4 565
Aktieägartillskott	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	577 284	307 312	1 578 915
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	339 975	-4 569	94 435
Likvida medel vid periodens början	121 646	27 210	27 210
Likvida medel vid periodens slut	461 621	22 641	121 645



FöretagsParken

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2022 Kv 1	2021 Kv 1	2021 Kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa intäkter	0	0	0
Kostnader för ersättning till anställda	-665	-841	-3 691
Övriga rörelsekostnader	833	-371	-6 870
Rörelseresultat	168	-1 212	-10 561
Resultat från dotterbolag	1 857	-159	-45 392
Resultat från intressebolag	-	-	30 269
Finansiella poster	16 865	526	-736
Resultat efter finansiella poster	18 891	-846	-26 420
Bokslutsdispositioner	-	-	12 081
Resultat före skatt	18 891	-846	-14 339
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	18 891	-846	-14 339
Moderbolagets rapport över totalresultat	2022	2021	2021
TSEK	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4
Periodens resultat	18 891	-846	- 14 339
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	18 891	-846	-14 339



FöretagsParken

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	737 167	419 777	862 803
Fordringar på dotterbolag	1 571 981	313 399	1 448 060
Fordringar på intresseföretag	60 500	-	25 500
Övriga långfristiga fordringar	4 751	-	-
Summa anläggningstillgångar	2 374 398	733 176	2 336 363
Kortfristiga fordringar	216 500	109 217	160 304
Likvida medel	333 313	1 623	27 437
Summa omsättningstillgångar	549 813	110 839	187 741
SUMMA TILLGÅNGAR	2 924 211	844 016	2 524 104
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	3 266	860	3 266
Summa bundet eget kapital	3 266	860	3 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	122 605	132 378	136 943
Överkursfond	1 827 212	289 640	1 827 212
Årets resultat	18 891	-846	-14 338
Summa eget kapital	1 971 974	422 033	1 953 083
Skulder till aktieägare	60 635	321 247	60 635
Skulder till dotterbolag	490 834	-	-
Övriga räntebärande skulder	259 088	34 510	142 494
Summa långfristiga skulder	810 558	355 757	203 129
Räntebärande skulder	126 832	5 125	356 347
Ej räntebärande skulder	14 847	61 101	11 544
Summa kortfristiga skulder	141 680	66 226	367 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 924 211	844 016	2 524 104



FöretagsParken

STYRELSENS INTYGNADE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 20 maj 2022
Företagsparken Norden Holding AB (publ)

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



FöretagsParken

ALLMÄN INFORMATION

Företagsparken Norden Holding AB (publ), org.nr 559075-5145, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Linnégatan 2, 114 47 Stockholm. Bolaget är ett moderbolag i en koncern med verksamhet som omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

DEFINITIONER

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.

Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med intäkter.

FINANSIELL RAPPORTERING

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Företagsparken Norden Holding AB (publ) revisorer. Företagsparken Norden Holding AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 20 maj 2022.

KONTAKT

Joakim Orthén, VD

joakim.orthen@foretagsparkenab.se

+46 (0) 70 254 06 01

Företagsparken Norden Holding AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm