

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

## Fleming Properties AB

### 559207–9544

#### Arsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
Redovisningsprinciper och noter	13

## ÅRSREDOVISNING FÖR FLEMING PROPERTIES AB

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fleming Properties AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Information om verksamheten

Fleming Properties AB är ett svenskt fastighetsbolag som bildades under 2019 och som indirekt äger en fastighetsportfölj i Helsingfors, Finland. Bolaget verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter. Fleming Properties AB är moderbolag som via koncernförhållanden indirekt äger två sammankopplande kontorsfastigheter, Vallilan Toimisto och Ässäkeskus, samt ett underjordiskt garage, Ässäparkki, som tillsammans utgör totalt cirka 41 000 kvm uthyrbar area. Vid årsskiftet uppgår den genomsnittligt återstående hyrestiden till ca 6,4 år och uthyrningsgraden uppgår till ca 92%. Fastigheterna är centralt belägna i Vallila, Helsingfors – ett av de snabbast växande områdena i Finland. Området är strategiskt placerat i närhet till Helsingfors CBD, med bra utbud av kollektivtrafik. Vallila har på senare år utvecklats till en av Helsingfors attraktivaste delmarknader för kontor, där flera stora aktörer har kontor i omedelbar närhet. SOK har sitt huvudkontor beläget i fastigheten vilket motsvarar ca 91 % av fastighetens yta. SOK är ett av Finlands största företag inom dagligvaru- och detaljhandel samt serviceindustrin och är sett till omsättning ett av Finlands största företag.

Ässäkeskus byggdes 1991 och utgör en total uthyrningsbar yta om 27 251 kvm samt 121 parkeringsplatser. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och stod färdig november 2019. SOK har varit i fastigheten sedan den byggdes och hyr den i sin helhet.

Vallilan Toimisto byggdes 1920 och utgör en total uthyrningsbar yta om 13 881 kvm samt fem parkeringsplatser. Byggnaden har totalrenoverats varefter sista etappen färdigställdes under året. SOK hyr ca 69 % av ytan SOK har varit i fastigheten sedan 1920. Fastigheten totalrenoverades i anslutning till förvärvet med färdigställande under 2020 och delar av fastigheten har sedermera renoverats med färdigställande under året efter en brand som utbröt i grannfastigheten kring årsskiftet 2021. Efter projektens färdigställande har två hyresgäster flyttat in i de nyrenoverade lokalerna.

Ässäparkki byggdes 2009 och utgör ett underjordiskt parkeringsgarage om 14 560 kvm med 372 parkeringsplatser varav 325 parkeringsplatser är uthyrda till bolagets hyresgäster.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

### Kommentarer till koncernens resultat

Periodens driftöverskott uppgår till 5 890 TEUR (5 487). Förändringen grundar sig huvudsakligen på indexklausuler i bolagets hyresavtal, vilket medfört en uppräknings av hyrorna om 8,33 procent fr.o.m. första januari 2023. Även

driftkostnaderna har färgats av inflationseffekter vilket framför allt reflekteras via taxebundna kostnader givet ökade energipriser.

Bolagets finansiella kostnader uppgår till 1 278 TEUR (1 263) och består huvudsakligen av räntekostnaderna hänförliga till bolagets banklån. Lånet är tecknat med fast ränta om 1,45% fram t.o.m. juli 2024.

Koncernens resultat efter skatt för 2023 uppgick till -14 763 TEUR (-2 805). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till värdeutvecklingen på bolagets fastighetsportfölj, som värderades ned från 129 000 TEUR till 115 300 TEUR per 31 december 2023. Till följd av detta redovisar bolaget en orealiserad värdeförändring om -14 131 TEUR (-7 176), vilken framför allt är driven av ökade direktavkastningskrav som en följd av osäkerheten på finansieringsmarknaden och det rådande ränteläget.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresgästerna har flyttat tillbaka till de återställda ytorna som skadades av branden i intilliggande fastighet december 2021. Återställningsprojektet är sedan september helt färdigställt och slutbesiktigat. Bolaget har erhållit försäkringsersättning för kostnader kopplat till återställandet av lokalerna samt för intäktsbortfall.

I samband med avslutandet av återställandet kunde bolaget glädjande välkomna en ny hyresgäst i Houston Inc. till fastigheten och under perioden har lokalerna anpassats för deras verksamhet. Uthyrningen avser kontorsytor motsvarande ca 600 m<sup>2</sup> över ett femårigt hyresavtal.

SOK har meddelat bolaget inför årsskiftet att de valt att nyttja en av två avstegsoptioner i hyresavtalet med Fleming Properties AB, vilket innebär att SOK frånträder areor uppgående till ca 3 400 kvm samt 44 parkeringsplatser per 31 december 2025, motsvarandes 9,4 % av areorna respektive 10,0 % av parkeringsplatserna som inryms i hyresavtalet mellan Fleming Properties AB och SOK.

### Förväntad framtida utveckling

Fastighetsmarknaden färgas fortsatt av kraftigt ökade finansieringskostnader. Koncernen har långsiktigt säkrade kassaflödena via befintliga hyresavtal med indexklausuler och har en god likviditet som möjliggör för bolaget att anpassa kapitalstrukturen till nuvarande räntemiljö. Som del i detta amorterades bolagets skuld ned med 5 218 TEUR under januari 2024. Amorteringen grundar sig i en överenskommelse med långgivare och är i enlighet med kommunicerad strategi om att stärka bolagets balansräkning inför refinansieringen. Utifrån att bolaget har en stark likviditet medför detta inte några likvidmässiga utmaningar för verksamheten. Efter verkställda amorteringar uppgår bolagets skuld till 72 197 TEUR.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolaget har inga anställda. Moderbolagets resultat uppgick till -10 428 TEUR (3 980).

### Finansiering

Fleming Properties AB har upptagit ett banklån hos Deutsche Pfandbriefbank AG med fast ränta om 1,45 %. Lånet är amorteringsfritt och löper till och med 2024-07-04. Aktiverade uppläggningskostnader för lånen uppgår till 259 (259) TEUR per 2023-12-31. Se ytterligare information om finansiering i not 4 samt 16.

### Aktien & ägarförhållanden

Fleming Properties AB handlas på Spotlight Stock Market sedan den 14 oktober 2019. Bolaget har ett aktieslag och ett registrerat aktiekapital som uppgår till 59 500 euro fördelat på 5 950 000 aktier. Kvotvärdet på aktien uppgår till 0.01 euro och varje aktie berättigar till en röst. Bolaget hade 781 (632) registrerade aktieägare per den 31 december 2023. De största aktieägarna per 2023-12-31 var:

	Andel, %	Antal aktier, st
Colony Real Estate Sweden	22,12	1 316 244
LGT Bank LTD	4,70	279 500
Anders Carlsson	3,22	191 561
SEB Life International	3,15	187 329
Avanza Pension	3,03	185 536
<b>Summa</b>	<b>36,22</b>	<b>2 155 170</b>
Övriga	63,78	3 794 830
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>5 950 000</b>

### Risker och osäkerhetsfaktorer

#### Hyresgäster

Per 31 december 2023 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 92 %. Utav det samlade hyresvärdet kopplar 96 % till hyresavtalen tecknade med SOK, som är ett av Finlands största företag verksamt inom flera affärsområden, bland annat dagligvaruhandeln och serviceindustrin. Hyresavtalen med SOK löper till 2030-12-31 och innehåller breakoptioner om möjlighet att frånträda 9,4 % samt 15,9 % av kontrakterade ytor per 2025-12-31 respektive 2027-12-31. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader och SOK meddelade inför årsskiftet sitt nyttjande av den förstnämnda optionen. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 6,4 år. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI. Per första januari 2024 justerades hyrorna upp med ca 4,8 %.

Risk för koncernen involverar risk för ytterligare vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal eller obestånd. Koncernen löper även en risk att inte få de nuvarande vakanta ytorna uthyrda.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drift- och underhållskostnader då fastigheterna är uthyrda med avtal där hyresgästen ansvarar för och bekostar större delen av drifts- och underhållskostnaderna.

Koncernen är ansvarig för drift- och underhållskostnader relaterade till byggnadernas yttre ytor och för installationer såsom uppvärmning, kylning och ventilation. Koncernen ansvarar även för kostnader relaterade till fastighetsskatt och försäkring.

### Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker vilka beskrivs närmare i not 4.

### Finansiering

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sin externa skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid tidpunkten för refinansiering. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor. Koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse kan ha en väsentlig påverkan på koncernens verksamhet.

Totala räntebärande skulder med förfalltidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per datumet för avlämnandet av årsredovisningen till TEUR 72 197, med förfall 10 juli 2024, som bolaget ej har refinansiering klar. Bolaget arbetar med att finna finansiering för att kunna hantera kommande låneförfall. Skulle de åtgärder som arbetas med inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dess åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad beräknat på framåtriktade kvartalssiffror skall överskrida 2,50 ggr och att belåningsgraden inte får överskrida 70%. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2023. Bolaget har även under januari 2024 ingått överenskommelse med långgivare som medför att ovan nämnt kovenantkrav kopplat till bolagets räntetäckningsgrad inte är gällande för resten av befintligt låneavtal med förfall 10 juli 2024. I övrigt hänvisas till Not 4.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

(TEUR om inget annat anges)	2023	2022	2021	2020	2019 <sup>1</sup>
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	7 376	6 932	6 989	7 132	1 568
Driftnetto	5 890	5 487	5 805	6 071	1 363
Förvaltningsresultat	4 045	3 742	4 048	4 332	900
Resultat före skatt	-10 086	-2 805	7 739	5 332	2 400
Resultat per aktie, EUR	-2,48	-0,47	1,30	0,61	0,35
Marknadsvärde fastigheterna	115 300	129 000	134 000	131 000	130 000
Marknadsvärde fastigheterna/m <sup>2</sup> , EUR	2 803	3 136	3 258	3 185	3 161
Antal utestående aktier, st	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	79,85	79,14	83,06	85,12	86,92
Avkastning på eget kapital, %	-30,86	-4,78	12,82	6,18	15,55
Räntetäckningsgrad, ggr	4,50	4,40	4,67	4,45	4,62
Soliditet, %	32,17	40,02	43,07	40,80	38,47
Belåningsgrad, %	67,14	60,47	58,21	59,54	60,00
Nettobelåningsgrad, %	59,01	54,43	51,07	50,80	47,94
NRV per aktie, EUR	7,86	9,55	10,83	10,02	9,94
Fastighetens direktavkastning, %	5,11	4,25	4,33	4,63	4,61

<sup>1</sup> Bolaget var vilande fram till och med den 9 oktober 2019 då fastigheterna förvärvades.

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (EUR)

Övrigt tillskjutet kapital	56 966 953
Balanserade vinstmedel	-6 147 234
Årets resultat	-10 428 226
	<b>40 391 493</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	40 391 493
	<b>40 391 493</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Till följd av det förändrade marknadsläget föreslår styrelsen inför årsstämman 10 april 2024 att årsstämman beslutar om att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna.



## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i TEUR	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5	7 376	6 932
Drift- och underhållskostnader	6	-834	-736
Fastighetsskatt		-652	-710
<b>Driftnetto</b>		<b>5 890</b>	<b>5 487</b>
Administrationskostnader	7, 8	-566	-484
Finansiella intäkter		10	3
Finansiella kostnader	9	-1 288	-1 263
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>4 045</b>	<b>3 742</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-14 131	-7 176
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 086</b>	<b>-3 434</b>
Aktuell skatt	10	-	-
Uppskjuten skatt	10	-4 677	629
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 763</b>	<b>-2 805</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR</b>	15	<b>-2,48</b>	<b>-0,47</b>
<b>Rapport över totalresultat, koncernen</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årets resultat <sup>1</sup>		-14 763	-2 805
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-14 763</b>	<b>-2 805</b>

<sup>1</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i TEUR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	115 300	129 000
Nyttjanderättstillgångar	17	537	537
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 837</b>	<b>129 537</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		20	65
Övriga kortfristiga fordringar	12	388	479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	139	94
Likvida medel	14	9 373	7 783
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 921</b>	<b>8 420</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 758</b>	<b>137 957</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	15	60	60
Övrigt tillskjutet kapital		49 802	53 967
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-9 410	1 188
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 451</b>	<b>55 215</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	-	77 834
Uppskjuten skatteskuld	10, 18	6 299	1 621
Långfristig leasingkund	17	537	537
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 836</b>	<b>79 992</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	77 343	-
Leverantörsskulder	4	67	324
Övriga kortfristiga skulder	19	572	1 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	489	1 214
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>78 471</b>	<b>2 750</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>85 307</b>	<b>82 742</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 758</b>	<b>137 957</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>5 158</b>	<b>62 185</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-2 805	-2 805
<b>Summa totalresultat 2022-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 805</b>	<b>-2 805</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-4 165	-4 165
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4 165</b>	<b>-4 165</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31<sup>1</sup></b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-1 812</b>	<b>55 215</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-1 812</b>	<b>55 215</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-14 763	-14 763
<b>Summa totalresultat 2023-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-14 763</b>	<b>-14 763</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31<sup>1</sup></b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>

<sup>1</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TEUR	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	24	4 045	3 742
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	94	94
Betald skatt		0	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>4 139</b>	<b>4 141</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		89	-345
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-257	320
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		383	752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 588</b>	<b>4 868</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäkringsersättning		1 911	2 504
Investeringsprojekt i fastighet		-2 312	-4 679
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-401</b>	<b>-2 175</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Amortering av lån		-585	-
Utdelning		-1 012	-4 165
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 597</b>	<b>-4 165</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 591</b>	<b>-1 779</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>7 783</b>	<b>9 561</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>9 373</b>	<b>7 783</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TEUR	Not	2023	2022
Nettoomsättning	23	82	90
Administrationskostnader	7, 8	-304	-302
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-222</b>	<b>-212</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	21	-10 253	4 165
Finansiella poster	9	47	27
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 428</b>	<b>3 980</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 428</b>	<b>3 980</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 428</b>	<b>3 980</b>
<b>Rapport över totalresultat, moderbolaget</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årets resultat		-10 428	3 980
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-10 428</b>	<b>3 980</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i TEUR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	21	37 025	47 278
Långfristiga fordringar på koncernföretag	23	1 389	1 389
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 414</b>	<b>48 666</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	23	1 385	1 920
Övriga kortfristiga fordringar	12	50	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	111	94
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 546</b>	<b>2 065</b>
Kassa och bank	14	535	1 299
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 081</b>	<b>3 363</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 495</b>	<b>52 030</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		60	60
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60</b>	<b>60</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		56 966	56 966
Balanserad vinst eller förlust		-6 147	-10 127
Årets resultat		-10 428	3 980
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>40 391</b>	<b>50 820</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 451</b>	<b>50 879</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	4	103
Övriga kortfristiga skulder	19	-	1 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	40	35
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44</b>	<b>1 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 495</b>	<b>52 030</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 966</b>	<b>-5 962</b>	<b>51 064</b>
Årets resultat			3 980	3 980
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning			-4 165	-4 165
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>60</b>	<b>56 966</b>	<b>-6 147</b>	<b>50 879</b>
Årets resultat			-10 428	-10 428
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning			-	-
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>60</b>	<b>56 966</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>



## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TEUR	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	24	-10 428	3 980
Ej kassaflödespåverkade poster			
<i>Finansiella poster</i>		10 253	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-176</b>	<b>3 980</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		515	123
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-99	99
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		7	11
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>248</b>	<b>4 212</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av långfristiga fordringar	4	-	-
Utbetald utdelning		-1 012	-4 165
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 012</b>	<b>-4 165</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-764</b>	<b>47</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>1 299</b>	<b>1 252</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>		<b>535</b>	<b>1 299</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Fleming Properties AB med organisationsnummer 559207-9544 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga, förvalta och utveckla bolagets fastighetsportfölj.

Fleming Properties AB bildades den 3 juni 2019.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 27 februari 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 10 april 2024.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Fleming Properties AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Fleming Properties AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2023

Under räkenskapsår 2023 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringar i IAS 12, Inkomstskatter, innebärande redovisning av uppskjuten skatt på nyttjanderättstillgångar och långfristiga leasingkulder har också gjorts gällande. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt i kraft:

För räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 och senare träder ytterligare ändringar i IAS 1 i kraft, gällande klassificering av skulder som kort- eller långfristig och information om covenant, Ändringen kan få en påverkan på koncernen finansiella rapporter då de externa skulderna har covenant att upprätthålla.

#### Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal). Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

#### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter för lätt industri och lager. Fastigheterna följs upp i sin

helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

#### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är euro (EUR). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till euro med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

#### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyror enligt kontraktet betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering eller vidaredebitering såsom exempelvis värme och vatten. Fleming agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

#### Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingkund till motsvarande värde. Tomträtter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträtterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingkund redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden på en egen rad i anslutning till finansiella kostnader. Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. För mer information se not 4, 5 och 17.

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna

skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas om det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. Undantaget gäller inte uppskjuten skatt på nyttjanderättstillgångar och långfristiga leasingkulder vilket bruttoredo visas i not. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbar data. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två ggr per år, till halv- och helårsbokslut.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

### Finansiella instrument

#### Klassificering och värdering

För Fleming Properties AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

#### Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Flemings kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

#### Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

#### Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

#### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

#### Leasingavtal

Moderbolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16, Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

#### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

#### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

#### Avrundning

Samtliga redovisade belopp presenteras i tusentals EUR om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

#### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

#### Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterade till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

#### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är till ca 92 % uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG med fast ränta om 1,45 %. Lånet är amorteringsfritt och löper till och med 2024-07-10. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat varpå styrelsen löpande diskuterar behov av framtida finansiering.

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per datumet för avlämnade av årsredovisningen till TEUR 72 197 med förfall 10 juli 2024, som bolaget ej har refinansiering klar. Bolaget arbetar med att finna finansiering för att kunna hantera kommande låneförfall. Skulle de åtgärder som arbetas med inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dess åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad ränteeponering eftersom finansiering sker till fast ränta from tom. låneförfall juli 2024. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 (0) TEUR.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 70 %. Det finns även krav på att räntetäckningsgraden måste överstiga 2,5. För de fall att bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Nästa avstämningsdag för samtliga krav är 2024-03-31. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2023-12-31. Bolaget har även under januari 2024 ingått överenskommelse med långivare som medför att ovan nämnt kovenantkrav kopplat till bolagets räntetäckningsgrad inte är gällande för resten av befintligt låneavtal med förfall 10 juli 2024

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	77 415	-	-
Leasingskulder	-	-	-	537
Räntor	281	315	-	-
Leverantörsskulder	67	-	-	-
Övriga kortfrist. Skulder	572	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>920</b>	<b>77 730</b>	<b>-</b>	<b>537</b>

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	78 000	-
Leasingskulder	-	-	-	537
Räntor	283	848	861	-
Leverantörsskulder	324	-	-	-
Övriga kortfrist. Skulder	1 012	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 619</b>	<b>848</b>	<b>78 861</b>	<b>537</b>

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	4	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	103	-	-	-
Övriga kortfrist. Skulder	1 012	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 115</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

## Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Leasing- skulder	Totalt
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>77 834</b>	<b>537</b>	<b>78 371</b>
Upptagna lån	-	-	-
Amortering av skuld	-585	-	-585
<b>Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>-585</b>	<b>-</b>	<b>-585</b>
Periodiserad uppläggningsavgift	94	-	94
<b>Ej Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>94</b>	<b>-</b>	<b>94</b>
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>77 343</b>	<b>537</b>	<b>77 880</b>

	Upplåning	Leasing- skulder	Totalt
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>77 741</b>	<b>537</b>	<b>78 277</b>
Upptagna lån	-	-	-
Amortering av skuld	-	-	-
<b>Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Periodiserad uppläggningsavgift	94	-	94
<b>Ej Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>94</b>	<b>-</b>	<b>94</b>
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>77 834</b>	<b>537</b>	<b>78 371</b>

## Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande uthyrda till ca 92 % och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Hyresfordringar	20	-
Övriga fordringar	388	43
Koncerninterna fordringar	-	1 385
Likvida medel	9 373	535
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>9 782</b>	<b>1 963</b>



	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Hysesfordringar	65	-
Övriga fordringar	479	51
Koncerninterna fordringar	-	3 309
Likvida medel	7 783	1 299
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>8 326</b>	<b>4 659</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter.

### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hysesfordringar	20	20
Övriga fordringar	388	388
Likvida medel	9 373	9 373
<b>Summa</b>	<b>9 782</b>	<b>9 782</b>

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Kortfristig skuld till kreditinstitut	77 343	77 343
Leasingskulder	537	537
Leverantörsskulder	67	67
Övriga kortfr. Skulder	572	572
<b>Summa</b>	<b>78 519</b>	<b>78 519</b>

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hysesfordringar	65	65
Övriga fordringar	479	479
Likvida medel	7 783	7 783
<b>Summa</b>	<b>8 326</b>	<b>8 326</b>

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristig skuld till kreditinstitut	77 834	77 834
Leasingskulder	537	537
Leverantörsskulder	324	324
Övriga kortfr. Skulder	1 212	1 212
<b>Summa</b>	<b>79 907</b>	<b>79 907</b>

### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11.

### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För ytterligare definitioner se not 26.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Upplåning	77 415	78 000
Likvida medel	9 373	7 783
<b>Nettoskuld</b>	<b>68 042</b>	<b>70 219</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>40 451</b>	<b>55 215</b>
<b>Totalt kapital</b>	<b>108 493</b>	<b>125 434</b>
<b>Skuldsättningsgrad, %</b>	<b>62,72</b>	<b>55,98</b>

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto		
- Administrationskostnader	5 334	5 006
+ Finansiella intäkter		
Räntekostnader	1 185	1 137
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>4,50</b>	<b>4,40</b>

Belåningsgrad	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	77 415	78 000
Fastigheternas marknadsvärde	115 300	129 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>67,14</b>	<b>60,47</b>

Soliditet	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	40 451	55 215
Balansomslutning	125 758	137 957
<b>Soliditet, %</b>	<b>32,17</b>	<b>40,02</b>

### Not 5 Hyres- och serviceintäkter

Koncernen	2023	2022
Hyresintäkter	6 874	6 119
Serviceintäkter	501	813
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>7 376</b>	<b>6 932</b>

### Förfallostruktur, hyresvärde

Koncernen	2023	2022
Inom 1 år	6 836	5 760
Senare än 1 men inom 2 år	6 836	5 755
Senare än 2 men inom 3 år	6 298	5 755
Senare än 3 men inom 4 år	6 298	5 748
Senare än 4 men inom 5 år	6 203	5 748
Senare än 5 år	12 406	16 767
<b>Summa</b>	<b>44 877</b>	<b>45 533</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

#### Not 6 Driftkostnader

Koncernen	2023		2022	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsskötsel	173	130		
Reparation och underhåll	127	83		
El	158	189		
Värme	318	277		
Vatten och avlopp	21	15		
Försäkringspremier	35	39		
Övrigt	2	3		
<b>Summa</b>	<b>834</b>	<b>736</b>		

#### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	281	281	157	141
Börskostnader	31	34	31	34
Övrig administration	254	151	117	127
<b>Summa</b>	<b>566</b>	<b>466</b>	<b>304</b>	<b>302</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB	25	32	19	12
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>32</b>	<b>19</b>	<b>12</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

#### Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Thomas Lindström	6	6	6	6
Erica Magnergård	4	4	4	4
Karl Runeberg	4	4	4	4
Henrik Schmidt	4	4	4	4
Patrik von Hacht	4	4	4	4
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>

#### Not 9 Finansiella poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	1 186	1 137	-	-
Övriga fin. kostnader	103	126	-47	-27
<b>Summa</b>	<b>1 288</b>	<b>1 263</b>	<b>-47</b>	<b>-27</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser ca 94 TEUR (94) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

#### Not 10 Inkomstskatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporära skillnader hänförlig till fastigheterna	4 677	629	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 677</b>	<b>629</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>4 677</b>	<b>629</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat för de svenska bolagen och om 20,0% för de finska dotterbolagen. Uppskjuten skatt beräknat med 20,6% även för jämförelsetalen i svenska bolagen och 20,0% för uppskjuten skatt hänförlig till finska bolagen.

Ränteavdragsbegränsningsregler tillämpas innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av på koncernnivå i Sverige. I Finland gäller liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar men med vissa skillnader. Avdragsrätten är begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 TEUR per bolag.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 18.

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-10 086	-3 434	-10 428	3 980
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-4 677</b>	<b>629</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Skatt enligt svensk skattesats	2 078	707	2 148	-819
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-	-2 112	858
Skillnad utländska skattesatser	-70	-29	-	-



Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärvet.	-6 640	-	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-44	-49	-36	-39
<b>Summa</b>	<b>-4 677</b>	<b>629</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger fastigheterna med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Vallilan Toimisto	Helsingfors
Ässäkeskus	Helsingfors
Ässäparkki	Helsingfors

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2023 baseras på marknadsvärdering utförd av JLL.

	Koncernen	
	2023	2022
Ingående verkligt värde	129 000	134 000
Pågående arbete	431	2 176
Orealiserade värdeförändringar	-14 131	-7 176
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>115 300</b>	<b>129 000</b>

## Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 11 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2023	2022
Genomsnittlig årlig inflation, %	2,00	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,93	6,59
Direktavkastningskrav, %	5,78	4,75
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,00	5,30

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande		Snitt (tkr)	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	+/- 5,00 %	6 600 / -6 600	7 000 / -7 000	
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	3 600 / -3 200	5 000 / -4 000	
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	2 800 / -2 800	3 000 / -2 000	

Fastighetsportföljens marknadsvärde per kvadratmeter uppgår till 2 803 (3 136) euro/kvm.

## Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16	16	8	9
Momsfordran	35	24	35	24
Övrig fordran	337	438	8	18
<b>Summa</b>	<b>388</b>	<b>479</b>	<b>50</b>	<b>51</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	139	94	99	94
Upplupna intäkter	-	-	12	-
<b>Summa</b>	<b>139</b>	<b>94</b>	<b>111</b>	<b>94</b>

## Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	9 373	7 783	535	1 299
<b>Summa</b>	<b>9 373</b>	<b>7 783</b>	<b>535</b>	<b>1 299</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

## Not 15 Eget kapital

### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 5 950 000 till ett kvotvärde av 0,01 EUR.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	5 950 000	5 950 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	5 950 000	5 950 000

### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, EUR	-14 763 020	-2 805 528
Genomsnittligt antal aktier, st	5 950 000	5 950 000
<b>Resultat per aktie, EUR</b>	<b>-2,48</b>	<b>-0,47</b>

### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

### Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	-	78 000	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	77 415	-	-	-
Uppläggningsavgift	-72	-166	-	-
<b>Summa</b>	<b>77 343</b>	<b>77 834</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 17 Leasing

Koncernen har ett tomträttsavtal i bolaget Ässäparkki. Avgäldsperioden uppgår till 30 år och nästa regleringstidpunkt är 2050-01-01. Den årliga avgälden uppgår till ca 7 TEUR. Diskonteringsräntan för att värdera tomträttsavgälden uppgår till ca 1,32 %.

### Nyttjanderättstillgångar:

Redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavtal	537	537
<b>Summa</b>	<b>537</b>	<b>537</b>

Tomträttsavtalet redovisades för första gången 2019-10-09 då koncernen förvärvade fastigheten Ässäparkki som upplåts med tomträtt. Inga övriga avtal har tillkommit eller löpt ut under räkenskapsåret. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

### Leasingskuld:

Redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig leasingskuld	537	537
<b>Summa</b>	<b>537</b>	<b>537</b>

### Belopp redovisade i resultaträkningen:

Redovisat värde	2023	2022
Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter	7	7
Tomträttsavgäld	-7	-7
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing. För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4. För totalt kassautflöde avseende leasingavtal, se not 24.

### Not 18 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	-1 621	-2 250	-	-
Redovisat över resultaträkningen	-4 677	629	-	-
<b>Redovisad skuld vid årets utgång</b>	<b>-6 299</b>	<b>-1 621</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Leasingskulder	107	107	-	-
<b>Summa</b>	<b>107</b>	<b>107</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Temporära skillnader hänförlig till fastigheter	-6 299	-1 621	-	-
Nyttjanderättstillgångar	-107	-107	-	-
<b>Summa</b>	<b>-6 406</b>	<b>-1 728</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-6 299</b>	<b>-1 621</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Koncernens innehar skattemässiga underskott som inte redovisas som uppskjuten skattefordran. Underskotten i koncernen uppgår till 3 349 (1 115) TEUR med hänsyn taget till resultatet för år 2023. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 3 308 (3 291) TEUR.

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till aktieägare	-	1 012	-	1 012
Övriga skulder	572	200	-	-
<b>Summa</b>	<b>572</b>	<b>1 212</b>	<b>-</b>	<b>1 012</b>

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	84	70	-	-
Upplupen ränta	255	258	-	-
Övrigt	150	887	40	36
<b>Summa</b>	<b>489</b>	<b>1 214</b>	<b>40</b>	<b>36</b>

## Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47 278	47 278
Nedskrivning av andelar	-10 253	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 025</b>	<b>47 278</b>

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Fleming Midco 1 Properties Oy	100	100	37 025	37 025
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>37 025</b>	<b>37 025</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Fleming Midco 1 Properties Oy	3008909-3	Helsingfors, Finland

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	95 030	95 030	-	-
<b>Summa</b>	<b>95 030</b>	<b>95 030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Eventalförpliktelser	-	-	-	-

## Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 82 TEUR (90). Per 2023-12-31 har moderbolaget fordringar resp. skuld på koncernbolag om 2 774 TEUR (3 566) och - TEUR (258). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Mellan Fleming Properties AB och dess dotterbolag har en koncernintern förvaltningsavgift betalats. För perioden har även konsultarvode till bolagets styrelseordförande betalats ut uppgående till 40 000 kr, avseendes konsultation kopplat till bolagets refinansiering. I övrigt har inga transaktioner med närstående skett.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Fleming Properties AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 191 (157) TEUR. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Fleming Properties AB uppgående till 23 (22) TEUR.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

## Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	1 186	1 137	-	-
Erhållen ränta	-	-	-	-
Tomträttsavgälder	7	7	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 193</b>	<b>1 144</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 25 Händelser efter balansdagen

I början av januari 2024 amorterades bolagets skuld ned med 5 218 TEUR. Amorteringen är i enlighet med kommunicerad strategi om att stärka bolagets balansräkning inför refinansieringen. Utifrån att bolaget har en stark likviditet medför detta inte några likvidmässiga utmaningar för verksamheten. Efter verkställda amorteringar uppgår bolagets skuld till 72 197 TEUR.

## Not 26 Definitioner

### Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

### Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

## Not 27 Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämman förfogande står följande fria medel (EUR)

Övrigt tillskjutet kapital	56 966 953
Balanserade vinstmedel	-6 147 234
Årets resultat	-10 428 226
	<b>40 391 493</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	40 391 493
	<b>40 391 493</b>

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Thomas Lindström  
Tf. Styrelseordförande

Erica Magnergård  
Styrelseledamot

Karl Runeberg  
Styrelseledamot

Henrik Schmidt  
Styrelseledamot

Patrik von Hacht  
Styrelseledamot

John Malmström  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## John Ove Malmström

VD

Serienummer: 19900817xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2024-03-14 16:32:20 UTC



## Jannice Erica Michelle Magnergård

Styrelseledamot

Serienummer: 19840710xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-03-14 20:37:36 UTC



## HENRIK SCHMIDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19810411xxxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-03-14 21:58:16 UTC



## KARL RONEBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19740627xxxx

IP: 83.248.xxx.xxx

2024-03-15 02:54:51 UTC



## HANS GÜNTER PATRIK VON HACHT

Styrelseledamot

Serienummer: 19611101xxxx

IP: 90.231.xxx.xxx

2024-03-17 08:06:30 UTC



## Thomas Martin Lindström

Styrelseledamot

Serienummer: 19680315xxxx

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-03-18 08:51:20 UTC



Penneo dokumentnyckel: HISEX-X1SUB-EZENC-W37ZT-XNXU2-X7WWP

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-18 13:47:36 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fleming Properties AB, org.nr 559207-9544

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fleming Properties AB för år 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), 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.

#### Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen på sidan 3 under rubriken finansiering där det framgår att bolaget har räntebärande skulder med förfall 10 juli 2024, som bolaget ej har refinansiering klar. Skulle refinansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

#### 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 såsom de antagits av EU. 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 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### 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 av Fleming Properties AB för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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. 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-18 16:06:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>