

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-12-31

## 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 2021.

### 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 samman-kopplande 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 uthyrnings-graden 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 parkerings-platser. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och stod färdig november 2019. SOK har varit i fastigheten sedan den byggdes hyr den i sin helhet.

Vallilan Toimisto byggdes 1920 och utgör en total uthyrningsbar yta om 13 881 kvm samt fem parkerings-platser. Byggnaden har totalrenoverats varefter sista etappen färdigställdes under året. SOK hyr ca 69 % av ytan och den återstående delen är vakant på grund av renoveringen. SOK har varit i fastigheten sedan 1920. Renoveringen av fastigheten har under föregående år och under räkenskapsåret har två hyresgäster flyttat in i de nyrenoverade lokalerna.

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

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

Koncernens resultat 2021 uppgick till 7 739 TEUR (3 638 TEUR) vilket är främst hänförligt till ett positivt förvaltningsresultat om 4 048 TEUR (4 332 TEUR) samt en positiv värdeförändring på koncernens fastigheter om 4 644 TEUR (1 000 TEUR). Moderbolagets resultat uppgick till 2 994 TEUR (-622 TEUR).

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

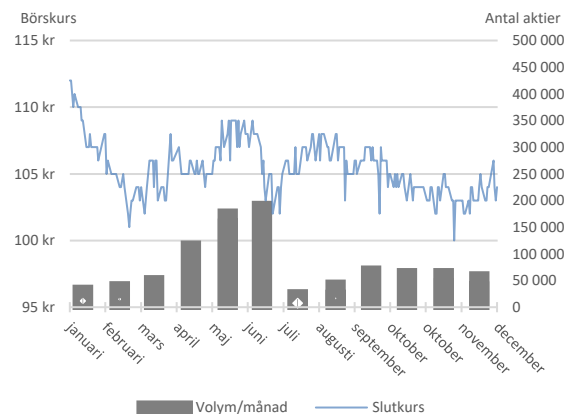
Fleming Properties AB har upptagit ett banklån hos Deutsche Pfandbriefbank AG med fast ränta om 1,45 %. Lånet är amorteringsfritt och löper till och med 2024-10-04. Aktiverade uppläggningskostnader för lånen uppgår till 259 (353) TEUR per 2021-12-31. Se ytterligare information om finansiering i not 4 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 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.

Bolagets börsvärde uppgick till 619 MSEK (660) vid utgången av 2021. Under 2021 omsattes totalt 814 677 aktier (1 018 528) vilket motsvarar en omsättning av 13,7% (17,1%) av bolagets aktier. Genomsnittliga omsättning per handelsdag var uppgick till cirka 3 200 aktier (4 00). Slutkurs 31 december 2021 uppgick till 104,00 SEK (111,00) med högsta kurs under året på 112,00 SEK (126,00) och lägsta kurs på 100,00 (90,00). Viktad genomsnittskurs under året uppgick till 105,53 SEK (110,93).

### Aktiens utveckling under 2021



Bolaget hade 542 (391) registrerade aktieägare per den 31 december 2021. De största aktieägarna per 2021-12-31 var:

	Andel, %	Antal aktier, st
Onvest Oy	15,13	900 000
Svenska Handelsbanken AB for PB	11,71	755 964
Avanza Pension	2,95	175 319
Berth Von Kantzows Stiftelse	2,84	169 158
Volvo Pensionsstiftelse	2,52	150 000
<b>Summa</b>	<b>35,15</b>	<b>2 150 441</b>
Övriga	64,85	3 799 559
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>5 950 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden har det avslutade projektet i Vallilan Toimisto slutavräknats mot säljaren, vilket medfört en köpeskillingsjustering som tillsammans med återförd överlåtelseskatt förklarar den positiva realiserade värdeförändringen i resultaträkningen om 1 669 TEUR. I samband med detta återbetalades kvarvarande kassa till allokerat projekt i enlighet med underliggande överlåtelseavtal.

Koncernens hyresgaranti för de vakanta ytorna Vallilan Toimisto löpte ut den 9 oktober. Med bakgrund av de långsiktigt säkrade kassaflödena via befintliga hyresavtal kombinerat en stark kassa bedömer ledningen att detta inte har någon materiell påverkan på koncernens verksamhet.

Den 20 december utbröt en brand i angränsande fastighet till Vallilan Toimisto. Branden och släckningsarbetet har medfört skador på Vallilan Toimisto, motsvarande ca 5 100 kvm kontorsyta varav ca en tredjedel av ytorna är uthyrda. Kostnaderna för återställandet av ytorna samt inkomstbortfallet täcks via bolagets fullvärdesförsäkring.

Under perioden har marknadsförhållandena fortsatt präglats av osäkerhet till följd av oro för spridningen av covid-19. Hittills har det inte haft någon väsentlig påverkan på bolaget och bolagets ledning bedömer risken för negativ påverkan framöver som låg.

### Förväntad framtida utveckling

Koncernens verksamhet förväntas fortsätta utvecklas i enlighet med plan, med ett långsiktigt säkrat kassaflöde från bolagets långa hyresavtal. Fleming Properties mål är således fortsatt att kunna leverera en stabil årlig avkastning till aktieägarna.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

(TEUR om inget annat anges)	2021	2020	2019 <sup>1</sup>
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	6 989	7 132	1 568
Driftnetto	5 805	6 071	1 363
Förvaltningsresultat	4 048	4 332	900
Resultat före skatt	7 739	5 332	2 400
Resultat per aktie, EUR	1,30	0,61	0,35
Marknadsvärde fastigheterna	134 000	131 000	130 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	83,06	85,12	86,92
Avkastning på eget kapital, %	12,82	6,18	15,55
Räntetäckningsgrad, ggr	4,67	4,45	4,62
Soliditet, %	43,07	40,80	38,47
Belåningsgrad, %	58,21	59,54	60,00
Nettobelåningsgrad, %	51,07	50,80	47,94
NRV per aktie, EUR	10,83	10,02	9,94
Fastighetens direktavkastning, %	4,33	4,63	4,61

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresgäster

Fastigheterna är till 92% uthyrda till en hyresgäst, som bedöms som finansiellt stabil. Återstående kontraktstid är cirka 6,4 år. Under perioden har ytterligare två hyresavtal tecknat för de färdigställda vakanta ytorna i Vallilan Toimisto. 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 fastighets skatt och försäkring.

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. För Fleming Properties AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att SOK, som hyr 91% av fastighetens ytor, kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran.

### 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.

### Förslag till vinstdisposition

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

Övrigt tillskjutet kapital	56 966 953
Balanserade vinstmedel	-8 956 511
Årets resultat	2 994 425
	<hr/>
	<b>51 004 868</b>

#### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	4 165 000
i ny räkning balanseras	46 839 868
	<hr/>
	<b>51 004 868</b>

Inför årsstämman 2022 den 29 mars föreslår styrelsen en utdelning om 0,70 EUR per aktie, vilket innebär totalt 4 165 000 EUR. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra delbetalningar. Detta innebär att vid första och tredje delbetalningen kommer 0,18 EUR per aktie utbetalas, således 1 071 000 EUR. Vid andra och fjärde delbetalningen kommer 0,17 EUR per aktie utbetalas, således 1 011 500 EUR.

Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli 31 mars 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental euro (TEUR) där ej annat anges.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i TEUR	Not	2021	2020
Hysesintäkter	5	6 989	7 132
Drift- och underhållskostnader	6	-643	-512
Fastighetsskatt		-541	-549
<b>Driftnetto</b>		<b>5 805</b>	<b>6 071</b>
Administrationskostnader	7, 8	-542	-495
Finansiella intäkter		35	11
Finansiella kostnader	9	-1 250	-1 255
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>4 048</b>	<b>4 332</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	4 644	1 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 692</b>	<b>5 332</b>
Aktuell skatt	10	-	-1
Uppskjuten skatt	10	-952	-1 693
<b>Årets resultat</b>		<b>7 739</b>	<b>3 638</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>			
<b>Resultat per aktie före utspädning, EUR</b>	15	<b>1,30</b>	<b>0,61</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, EUR</b>	15	<b>1,30</b>	<b>0,61</b>
<b>Rapport över totalresultat, koncernen</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årets resultat <sup>1</sup>		7 739	3 638
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>7 739</b>	<b>3 638</b>

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i TEUR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	134 000	131 000
Nyttjanderättstillgångar	17	537	854
Uppskjuten skattefordran	10, 18	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>134 537</b>	<b>131 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		27	11
Övriga kortfristiga fordringar	12	181	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	85	86
Likvida medel	14	9 561	11 455
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 854</b>	<b>11 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 391</b>	<b>143 619</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	15	60	60
Övrigt tillskjutet kapital		56 967	56 967
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 158	1 584
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 185</b>	<b>58 611</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	77 741	77 647
Uppskjuten skatteskuld	10, 18	2 250	1 299
Långfristig leasingskuld	17	537	854
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 528</b>	<b>79 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	4	355
Övriga kortfristiga skulder	19	1 273	4 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	401	191
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 678</b>	<b>5 208</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>82 206</b>	<b>85 008</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 391</b>	<b>143 619</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 2020-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>2 111</b>	<b>59 138</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	3 638	3 638
<b>Summa totalresultat 2020-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 638</b>	<b>3 638</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 2020-12-31<sup>1</sup></b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>1 584</b>	<b>58 611</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>1 584</b>	<b>58 611</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	7 739	7 739
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 739</b>	<b>7 739</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 2021-12-31<sup>1</sup></b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>5 158</b>	<b>62 185</b>

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TEUR	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	24	4 048	4 332
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	94	92
Betald skatt		-1	-9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>4 141</b>	<b>4 415</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		17	6 441
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-351	-1 229
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		286	-616
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 093</b>	<b>9 011</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Återbetalning projektkostnader		-1 432	-
Investeringsprojekt i fastighet		-389	-10 083
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 821</b>	<b>-10 083</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Utdelning		-4 165	-3 154
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 165</b>	<b>-3 154</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 894</b>	<b>-4 226</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>11 455</b>	<b>15 681</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>9 561</b>	<b>11 455</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TEUR	Not	2021	2020
Nettoomsättning	23	41	40
Administrationskostnader	7, 8	-235	-248
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-194</b>	<b>-208</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		3 188	259
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 994</b>	<b>51</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 994</b>	<b>51</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-673
<b>Årets resultat</b>		<b>2 994</b>	<b>-622</b>
<b>Rapport över totalresultat, moderbolaget</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årets resultat		2 994	-622
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>2 994</b>	<b>-622</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i TEUR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	21	47 278	47 278
Långfristiga fordringar på koncernföretag	23	1 388	7 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 666</b>	<b>54 278</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	23	1 937	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	165	126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	85	84
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 187</b>	<b>210</b>
Kassa och bank	14	1 252	1 395
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 439</b>	<b>1 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 105</b>	<b>55 883</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		-8 956	-4 169
Årets resultat		2 994	-622
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>51 004</b>	<b>52 175</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 064</b>	<b>52 235</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	4	10
Kortfristiga skulder koncernföretag	23	-	2 600
Övriga kortfristiga skulder	19	1 012	1 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	25	26
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 041</b>	<b>3 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 105</b>	<b>55 883</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2020-01-01<sup>1</sup></b>	<b>60</b>	<b>56 966</b>	<b>-4</b>	<b>57 022</b>
Årets resultat <sup>1</sup>			-622	-622
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Skatteeffekt på emissionskostnader			-4 165	-4 165
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>60</b>	<b>56 966</b>	<b>-4 791</b>	<b>52 235</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	60		2 994	2 994
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning			-4 165	-4 165
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>60</b>	<b>56 966</b>	<b>-5 962</b>	<b>51 064</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TEUR	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	24	2 994	51
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>2 994</b>	<b>51</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-1 977	881
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-6	5
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-2 601	2 531
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 590</b>	<b>3 468</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		5 612	-
Utbetald utdelning		-4 165	-3 154
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 447</b>	<b>-3 154</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>143</b>	<b>314</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>1 395</b>	<b>1 081</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>		<b>1 252</b>	<b>1 395</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 22 februari 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 29 mars 2022.

### 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 IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2021 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är euro. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Fleming Properties AB har 100 % av kapitalet och rösttalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2021

Det bedöms inte finnas några ändringar som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Fleming Properties AB och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från

den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

#### 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 och funktionella valuta 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. 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. Förskottshyror 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/vidaredebitering såsom exempelvis värme och vatten. Fleming agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

#### 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 motsvarar 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. Leasingkundens 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.

#### Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig.

#### Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

#### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och 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/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig 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. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

#### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Fleming Properties AB redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

#### *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.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

#### **Kundfordringar**

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

#### **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.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. 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. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### Dotterbolag

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

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag 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 framtida 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 relaterat 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 avtalslängder. 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 uppbära 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 2024-10-04. 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.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad ränteeponering eftersom finansiering sker till fast ränta. 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 bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Nästa avstämningsdag för samtliga krav är 2021-03-31. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2020-12-31.

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 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	78 000	-
Leasingskulder	-	-	-	537
Räntor	283	848	1 992	-
Leverantörsskulder	4	-	-	-
Övriga kortfrist. skulder	1 274	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 561</b>	<b>848</b>	<b>79 992</b>	<b>537</b>

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	78 000	-
Leasingskulder	-	-	-	854
Räntor	283	848	3 123	-
Leverantörsskulder	355	-	-	-
Övriga kortfrist. skulder	4 662	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 300</b>	<b>848</b>	<b>81 123</b>	<b>854</b>

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder koncernföretag	-	-	-	-
Leverantörsskulder	4	-	-	-
Övriga kortfrist. skulder	1 012	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 016</b>	-	-	-

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder koncernföretag	2 600	-	-	-
Leverantörsskulder	10	-	-	-
Övriga kortfrist. skulder	1 012	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 622</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

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finans. verksamh.	Ej kassa- flödespåv. poster	UB 2021-12-31
Upplåning	77 647	-	-94	77 741
Leasingskulder	537	-	-	537
<b>Summa</b>	<b>78 184</b>	-	<b>-94</b>	<b>78 277</b>

Balanspost	IB 2020-01-01	Kassaflöde från finans. verksamh.	Ej kassa- flödespåv. poster	UB 2020-12-31
Upplåning	77 553	-	-94	77 647
Leasingskulder	854	-	-	854
<b>Summa</b>	<b>78 407</b>	-	<b>-94</b>	<b>78 501</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 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Hyresfordringar	27	-
Övriga fordringar	181	2 102
Likvida medel	9 561	1 252
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>9 769</b>	<b>3 354</b>

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Hyresfordringar	11	-
Övriga fordringar	213	126
Likvida medel	11 455	1 395
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>11 679</b>	<b>1 521</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. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

#### 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 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	27	27
Övriga fordringar	181	181
Likvida medel	9 561	9 561
<b>Summa</b>	<b>9 769</b>	<b>9 769</b>

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristig skuld till kreditinstitut	77 741	77 741
Leasingskulder	537	537
Leverantörsskulder	4	4
Övriga kortfr. skulder	1 274	1 274
<b>Summa</b>	<b>79 555</b>	<b>79 555</b>

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	11	11
Övriga fordringar	213	213
Likvida medel	11 455	11 455
<b>Summa</b>	<b>11 679</b>	<b>11 679</b>

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristig skuld till kreditinstitut	77 647	77 647
Leasingskulder	854	854
Leverantörsskulder	355	355
Övriga kortfrist. skulder	4 662	4 662
<b>Summa</b>	<b>83 518</b>	<b>83 518</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. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Ledningens bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

#### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skäligen avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som utställt lån minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld. Belåningsgrad och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut. För ytterligare definitioner se not 26.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Upplåning	77 800	78 000
Likvida medel	9 561	15 681
<b>Nettoskuld</b>	<b>68 239</b>	<b>66 545</b>
Totalt eget kapital	62 185	59 118
<b>Totalt kapital</b>	<b>130 424</b>	<b>125 136</b>
<b>Skuldsättningsgrad, %</b>	<b>52,32</b>	<b>53,18</b>

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Driftnetto		
- Administrationskostnader	5 298	5 576
+ Finansiella intäkter		
Räntekostnader	1 134	1 255
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>4,67</b>	<b>4,45</b>

Belåningsgrad	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	78 000	78 000
Fastigheternas marknadsvärde	134 000	131 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>58,21</b>	<b>59,54</b>

Soliditet	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	62 185	58 591
Balansomslutning	144 391	143 619
<b>Soliditet, %</b>	<b>43,07</b>	<b>40,80</b>

#### Not 5 Hyres- och serviceintäkter

Koncernen	2021	2020
Hyresintäkter	6 251	6 024
Serviceintäkter	738	1 108
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>6 989</b>	<b>7 132</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

Koncernen	2021	2020
Inom 1 år	5 779	6 494
Senare än 1 men inom 2 år	5 779	5 777
Senare än 2 men inom 3 år	5 754	5 777
Senare än 3 men inom 4 år	5 754	5 695
Senare än 4 men inom 5 år	5 700	5 695
Senare än 5 år	22 546	28 198
<b>Summa</b>	<b>51 312</b>	<b>57 637</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	2021	2020
Fastighetsskötsel	159	148
Reparation och underhåll	81	-
El	126	112
Värme	236	206
Vatten och avlopp	15	22
Försäkringspremier	23	24
Övrigt	2	-
<b>Summa</b>	<b>643</b>	<b>512</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	258	263	138	135
Börskostnader	36	35	19	17
Övrig administration	248	197	77	96
<b>Summa</b>	<b>542</b>	<b>495</b>	<b>234</b>	<b>248</b>

### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB	29	73	12	18
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>73</b>	<b>12</b>	<b>18</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	
	2021	2020	2021	2020
Hanna Ekdahl*	5	6	5	6
Thomas Lindström	5	4	5	4
Erica Magnergård	4	4	4	4
Patrik von Hacht	4	4	4	4
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

\*Hanna Ekdahl erhöll arvode fram till sitt utträde ur styrelsen den 2021-10-01.

## Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	1 134	1 147	-	-
Övriga fin. kostnader	116	108	-	66
<b>Summa</b>	<b>1 250</b>	<b>1 255</b>	<b>-</b>	<b>66</b>

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

## Not 10 Inkomstskatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt på årets resultat	-	-1	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temp. skillnad hänförlig till fastigheter	-952	-1 020	-	-
Uppskjuten skatt skillnader redovisad direkt mot eget kapital	-	-673	-	-673
<b>Summa</b>	<b>-952</b>	<b>-1 693</b>	<b>-</b>	<b>-673</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-952</b>	<b>-1 694</b>	<b>-</b>	<b>-673</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (21,4 %) på årets skattemässiga resultat för de svenska bolagen och om 20,0% (20,0%) för de finska dotterbolagen. Uppskjuten skatt beräknat med 20,6% även för jämförelsetalen i svenska bolagen och 20,0% (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, vilket motsvarar ca 489 TEUR per 31 december 2021. 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	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	8 692	5 332	2 994	51
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-952</b>	<b>-1 694</b>	<b>-</b>	<b>-673</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-1 791	-1 141	-617	-11
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	957	214	616	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-38	-	-
Skillnad utländska skattesatser	-21	95	-	-
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	-	-71	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	307	-91	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-	11	-	11
Ej aktiverat underskottsavdrag	-404	-673	-1	-673
<b>Summa</b>	<b>-952</b>	<b>-1 694</b>	<b>-</b>	<b>-673</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas 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 2021 baseras på marknadsvärdering utförd av JLL.

	Koncernen	
	2021	2020
Ingående verkligt värde	131 000	130 000
Pågående arbete	25	-
Köpeskillingsjustering vid slutavräkning*	-1 669	-
Orealiserade värdeförändringar	4 644	1 000
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>134 000</b>	<b>131 000</b>

\*Under året har det avslutade projektet i Vallilan Toimisto slutavräknats mot säljaren, vilket medfört en köpeskillingsjustering som tillsammans med återförd överlåtelseskatt förklarar den positiva realiserade värdeförändringen i resultaträkningen upp till 1 669 TEUR. I samband med detta återbetalades kvarvarande kassa till allokerat projekt i enlighet med underliggande överlåtelseavtal.

## 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 1,86 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetskatten 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.

	2021	2020
Genomsnittligt årlig inflation, %	1,86	1,73
Genomsnittlig kalkylränta, %	5,94	5,80
Direktavkastningskrav, %	4,50	4,75
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,10	4,00

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (TEUR)
Marknadshyra	+/- 5,00 %	8 000 / -7 000
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	6 000 / -5 000
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	3 000 / -2 000

## Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	145	103	136	95
Momsfordran	22	23	22	23
Övrig fordran	14	87	7	8
<b>Summa</b>	<b>181</b>	<b>213</b>	<b>165</b>	<b>126</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen intäkt	-	86	-	-
Övrigt	85	-	85	84
<b>Summa</b>	<b>85</b>	<b>86</b>	<b>85</b>	<b>84</b>

## Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	9 561	11 455	1 252	1 395
<b>Summa</b>	<b>9 561</b>	<b>11 455</b>	<b>1 252</b>	<b>1 395</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 stycken till ett kvotvärde av 0,01 EUR.

	2021-12-31	2020-12-31
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.

	2021-12-31	2020-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, EUR	7 739 319	3 637 581
Genomsnittligt antal aktier, st	5 950 000	5 950 000
<b>Resultat per aktie, EUR</b>	<b>1,30</b>	<b>0,61</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 erhållna aktieägartillskott.

## Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	78 000	78 000	-	-
Uppläggningsavgift	-259	-353	-	-
<b>Summa</b>	<b>77 741</b>	<b>77 647</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	2021-12-31	2020-12-31
Tomträttsavtal	537	854
<b>Summa</b>	<b>537</b>	<b>854</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, däremot har en rättelse av redovisningen genomförts vilket förklarar balanspostens förändring. Ledningen har bedömt att ingen omräkning av jämförelsetalen erfordras. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

### Leasingskuld:

Redovisat värde	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig leasingskuld	537	854
<b>Summa</b>	<b>537</b>	<b>854</b>

### Belopp redovisade i resultaträkningen:

Redovisat värde	2021	2020
Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter	7	2
Tomträttsavgäld	-7	-2
<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 skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Uppskjuten skatteskuld

Temp. skillnad hänförlig till fastigheter	-2 250	-1 319	-	-
<b>Summa</b>	<b>-2 250</b>	<b>-1 319</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-2 250</b>	<b>-1 319</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 1 063 (649) TEUR med hänsyn taget till resultatet för år 2021. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 640 (639) TEUR.

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	-	-	-	-
Avräkning projekt		3 095	-	-
Skuld till aktieägare	1 012	1 012	1 012	1 012
Övriga skulder	261	555	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 273</b>	<b>4 662</b>	<b>1 012</b>	<b>1 012</b>

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränta	-	-	-	-
Övrigt	401	191	25	26
<b>Summa</b>	<b>401</b>	<b>191</b>	<b>25</b>	<b>26</b>

## Not 21 Andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Fleming Midco 1 Properties Oy	100	100	47 278	47 191
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>47 278</b>	<b>47 191</b>

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

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-	-	-
Fastighetsinteckningar	95 030	95 030	-	-
<b>Summa</b>	<b>95 030</b>	<b>95 030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>1 340</b>	<b>1 310</b>	<b>1 340</b>	<b>1 310</b>

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av de fastighetsägande dotterbolagen utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet.

## Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 248 (250) TEUR. Per 2021-12-31 har moderbolaget en fordran resp. skuld på koncernbolag om 1 389 TEUR (7 000 TEUR) och 63 TEUR (2 600 TEUR). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

## Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Erlagd ränta	1 134	1 428	-	-
Erhållen ränta	5	1	-	-
Tomträttsavgälder	7	6	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 146</b>	<b>1 435</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## 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	-8 956 511
Årets resultat	2 994 425
	<b>51 004 868</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	4 165 000
i ny räkning balanseras	46 839 868
	<b>51 004 868</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 0,70 EUR per aktie, innebärande en utdelning om totalt 4 165 000 EUR, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid det första och tredje utbetalningstillfället utbetalas 0,18 EUR per aktie, eller totalt 1 071 000 EUR och vid det andra och fjärde utbetalningstillfället utbetalas 0,17 EUR per aktie, eller totalt 1 011 500 EUR.

Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli 31 mars 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 22 februari 2022.

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 22 februari 2022

Thomas Lindström  
Tf. Styrelseordförande

Erica Magnergård  
Styrelseledamot

Patrik von Hacht  
Styrelseledamot

John Malmström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 februari 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## 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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor