

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

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 2022.

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 7,8 år och uthyrningsgraden uppgår till ca 91%. 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 och den återstående delen är vakant på grund av renoveringen. SOK har varit i fastigheten sedan 1920. Renoveringen av fastigheten har under föregående år renoverats 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 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 5 487 TEUR (5 805). Förändringen grundar sig huvudsakligen i att bolaget under 2021 erhöll hyresgaranti för de vakanta ytorna som löpte ut oktober 2021. De vakanta ytorna påverkades av en brand som bröt ut december 2021 i grannfastigheten, och har således under året varit ur bruk. Detta har följaktligen

medfört att ingen nyuthyrning kunnat äga rum. Bolaget har erhållit ersättning för intäktsbortfallet kopplat till de uthyrda ytor som påverkades av branden. Driftöverskottet har också påverkats av en retroaktiv justering av bolagets fastighetsskatt för 2021, vilken belastar räkenskapsåret 2022, samt ökade taxebundna kostnader till följd av ökade energipriser.

Bolagets finansiella kostnader uppgår till 1 263 TEUR (1 250) och består huvudsakligen av räntekostnaderna hänförliga till bolagets banklån. Lånet är tecknat med fast ränta om 1,45% fram tom. fjärde oktober 2024.

Koncernens resultat efter skatt för 2022 uppgick till -2 805 TEUR (7 739). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till värdeutvecklingen på bolagets fastighetsportfölj, som värderades ned från 134 000 TEUR till 129 000 TEUR per 31 december 2022. Till följd av detta redovisar bolaget en orealiserad värdeförändring om -7 176 TEUR (4 644), vilken är driven av ökade direktavkastningskrav som en följd av osäkerheten på finansieringsmarknaden och det rådande ränteläget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden ändrats efter Rysslands invasion av Ukraina i februari i år. Rysslands agerande har bemötts med sanktioner från västvärlden, vilket har lett till en skenande inflation främst hänförlig till ökade energipriser med höjda räntor som följd. Bolagets fastighetsvärde har minskat med 5 000 TEUR under perioden, från 134 000 TEUR per 31 december 2021 till 129 000 TEUR per 31 december 2022. Minskningen är hänförlig till höjda direktavkastningskrav som en följd av osäkerheten på finansieringsmarknaden och det rådande ränteläget. För ytterligare information se not 11.

Under året har återställandet av de brandskadade ytorna fortlöpt enligt plan. Arbetet berör ca 5 100 kvm, varav ca en tredjedel uthyrt. Bolaget har erhållit försäkringsersättning för kostnader kopplat till återställandet av lokalerna samt intäktsbortfall.

Under perioden har ett sedan tidigare planerat reparations- och upprustningsarbete påbörjats av utegården intilliggande SOK:s huvudentré. Arbetet syftar till att förstärka grunden och förfina utemiljöerna. Det stora arbetet kopplat till konstruktionen är i allt väsentligt färdigställt och återstår gör mer kosmetiskt arbete som genomförs under våren 2023.

Förväntad framtida utveckling

Fastighetsmarknaden färgas av ett turbulent omvärldsläge med hög inflation och kraftigt ökade finansieringskostnader. Koncernen har långsiktigt säkrade kassaflödena via befintliga hyresavtal med indexklausuler och en god likviditet som säkerställer kommande investeringar och som inför kommande refinansiering möjliggör för bolaget att förändra kapitalstrukturen för att möta ett förändrat marknadsläge.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolaget har inga anställda. Moderbolagets resultat uppgick till 3 980 TEUR (2 994).

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 (259) TEUR per 2022-12-31. 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 632 (542) registrerade aktieägare per den 31 december 2022. De största aktieägarna per 2022-12-31 var:

	Andel, %	Antal aktier, st
Colony Real Estate Sweden	22,12	1 316 244
LGT Bank LTD	4,70	279 500
Avanza Pension	2,87	170 869
Berth Von Kantzows Stiftelse	2,84	169 158
Karl Runeberg	2,69	160 000
Summa	35,22	2 095 771
Övriga	64,78	3 854 229
Totalt	100,00	5 950 000

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Per 31 december 2022 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 91%. Utav det samlade hyresvärdet kopplar 97% till hyresavtalen tecknade med SOK, som är ett av Finlands största företag verkandes inom flera affärsområden, bland annat dagligvaruhandeln och serviceindustrin. Hyresavtalen med SOK löper till 2030-12-31 och innehåller break-optioner som ger möjlighet att frånträda 9,3 procent samt 15,9 procent av sina kontrakterade ytor per 2025-12-31 respektive 2027-12-31. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 7,8 år. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI. Per första januari 2023 justerades hyrorna upp med 8,33%. 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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel
(EUR)

Övrigt tillskjutet kapital	56 966 953
Balanserade vinstmedel	-10 127 086
Årets resultat	3 979 852
	<hr/>
	50 819 720

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	50 819 720
	<hr/>
	50 819 720

Till följd av det förändrade marknadsläget föreslår styrelsen inför årsstämman 29 mars 2023 att årsstämman beslutar om att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det över tid är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen inför den refinansiering som äger rum hösten 2024. Styrelsens ambition är dock att efter bolagets refinansiering återuppta en hög utdelning utifrån vad förutsättningarna då tillåter.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i TEUR	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	6 932	6 989
Drift- och underhållskostnader	6	-736	-643
Fastighetsskatt		-710	-541
Driftnetto		5 487	5 805
Administrationskostnader	7, 8	-484	-542
Finansiella intäkter		3	35
Finansiella kostnader	9	-1 263	-1 250
Förvaltningsresultat		3 742	4 048
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-7 176	4 644
Resultat före skatt		-3 434	8 692
Aktuell skatt	10	0	-
Uppskjuten skatt	10	629	-952
Årets resultat		-2 805	7 739
Resultat per aktie före utspädning, EUR	15	neg.	1,30
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	15	neg.	1,30
Rapport över totalresultat, koncernen		2022	2021
Årets resultat ¹		-2 805	7 739
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-2 805	7 739

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i TEUR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	129 000	134 000
Nyttjanderättstillgångar	17	537	537
Summa anläggningstillgångar		129 537	134 537
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		65	27
Övriga kortfristiga fordringar	12	479	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	94	85
Likvida medel	14	7 783	9 561
Summa omsättningstillgångar		8 420	9 854
SUMMA TILLGÅNGAR		137 957	144 391
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		60	60
Övrigt tillskjutet kapital		53 967	56 967
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 188	5 158
Summa eget kapital		55 215	62 185
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	77 834	77 741
Uppskjuten skatteskuld	10, 18	1 621	2 250
Långfristig leasingkund	17	537	537
Summa långfristiga skulder		79 992	80 528
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	324	4
Övriga kortfristiga skulder	19	1 212	1 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 214	401
Summa kortfristiga skulder		2 750	1 678
Summa skulder		82 742	82 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 957	144 391

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	60	56 967	1 584	58 611
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	7 739	7 739
Summa totalresultat 2021-12-31	-	-	7 739	7 739
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-4 165	-4 165
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-4 165	-4 165
Utgående eget kapital 2021-12-31¹	60	56 967	5 158	62 185
Ingående eget kapital 2022-01-01	60	56 967	5 158	62 185
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-2 805	-2 805
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	-2 805	-2 805
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-4 165	-4 165
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-4 165	-4 165
Utgående eget kapital 2022-12-31¹	60	56 967	-1 812	55 215

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TEUR	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	24	3 742	4 048
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	94	94
Betald skatt		-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		3 835	4 141
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-345	17
Ökning/minskning av leverantörsskulder		320	-351
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		752	286
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 562	4 093
Investeringsverksamheten			
Återbetalning projektkostnader		-	-1 432
Försäkringsersättning		2 504	-
Investeringsprojekt i fastighet		-4 679	-389
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 175	-1 821
Finansieringsverksamheten			
	4		
Utdelning		-4 165	-4 165
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 165	-4 165
Årets kassaflöde		-1 779	-1 894
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
		9 561	11 455
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	7 783	9 561

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TEUR	Not	2022	2021
Nettoomsättning	23	90	41
Administrationskostnader	7, 8	-302	-235
Rörelseresultat		-212	-194
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella poster		4 192	3 188
Resultat efter finansiella poster		3 980	2 994
Resultat före skatt		3 980	2 994
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		3 980	2 994
Rapport över totalresultat, moderbolaget		2022	2021
Årets resultat		3 980	2 994
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		3 980	2 994

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i TEUR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	21	47 278	47 278
Långfristiga fordringar på koncernföretag	23	1 389	1 388
Summa anläggningstillgångar		48 666	48 666
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	23	1 920	1 937
Övriga kortfristiga fordringar	12	51	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	94	85
Summa kortfristiga fordringar		2 065	2 187
Kassa och bank	14	1 299	1 252
Summa omsättningstillgångar		3 363	3 439
SUMMA TILLGÅNGAR		52 030	52 105
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		60	60
Summa bundet eget kapital		60	60
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		56 966	56 966
Balanserad vinst eller förlust		-10 127	-8 956
Årets resultat		3 980	2 994
Summa fritt eget kapital		50 820	51 004
Summa eget kapital		50 879	51 064
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	103	4
Övriga kortfristiga skulder	19	1 012	1 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	35	25
Summa kortfristiga skulder		1 150	1 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 030	52 105

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	60	56 966	-4 791	52 235
Årets resultat			2 994	2 994
Transaktioner med aktieägare				
Skatteeffekt på emissionskostnader			-4 165	-4 165
Eget kapital 2021-12-31	60	56 966	-5 962	51 064
Årets resultat			3 980	3 980
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-4 165	-4 165
Eget kapital 2022-12-31	60	56 966	-6 147	50 879

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TEUR	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	3 980	2 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		3 980	2 994
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		123	-1 977
Ökning/minskning av leverantörsskulder		99	-6
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		11	-2 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 212	-1 590
Finansieringsverksamheten			
	4		
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		-	5 612
Utbetald utdelning		-4 165	-4 165
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 165	1 447
Årets kassaflöde		47	143
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		1 252	1 395
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång		1 299	1 252

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 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 29 mars 2023.

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 2022 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 2022

Under räkenskapsår 2023 träder ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Koncernen har valt att tillämpa dessa ändringar redan för räkenskapsår 2022. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär 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.

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.

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 leasingskuld 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 leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden 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. 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 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. 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. Vinster 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 en gång per år, till årsbokslut.

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

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga 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.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. För Fleming Properties AB redovisas leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

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.

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 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. Förvävsrelaterade 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 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 avtalsstider. 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 ränteexponering 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 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 2023-03-31. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2022-12-31.

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 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	-	-	-
Summa	1 619	848	78 861	537

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	-	-	-
Summa	1 561	848	79 992	537

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	-	-	-
Summa	1 115	-	-	-

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	4	-	-	-
Övriga kortfrist. skulder	1 012	-	-	-
Summa	1 016	-	-	-

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 2022-01-01	Kassaflöde från finans. verksamh.	Ej kassa- flödespäv.. poster	UB 2022-12-31
Upplåning	77 741	-	94	77 834
Leasingskulder	537	-	-	537
Summa	78 277	-	94	78 371

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

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 avtalslängder. 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 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Hyresfordringar	65	-
Övriga fordringar	479	51
Likvida medel	7 783	1 299
Maximal exponering för kreditrisk	8 326	1 350

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Hyresfordringar	27	-
Övriga fordringar	181	2 102
Likvida medel	9 561	1 252
Maximal exponering för kreditrisk	9 769	3 354

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 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
Summa	8 326	8 326

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
Summa	79 907	79 907

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hysesfordringar	27	27
Övriga fordringar	181	181
Likvida medel	9 561	9 561
Summa	9 769	9 769

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 kortfrist. skulder	1 274	1 274
Summa	79 555	79 555

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 skälig 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Upplåning	78 000	78 000
Likvida medel	7 783	9 561
Nettoskuld	70 219	68 439
Totalt eget kapital	55 215	62 185
Totalt kapital	125 434	130 624
Skuldsättningsgrad, %	55,98	52,39

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Driftnetto		
- Administrationskostnader	5 006	5 298
+ Finansiella intäkter		
Räntekostnader	1 137	1 134
Räntetäckningsgrad	4,40	4,67

Belåningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	78 000	78 000
Fastigheternas marknadsvärde	129 000	134 000
Belåningsgrad, %	60,47	58,21

Soliditet	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	55 215	62 185
Balansomslutning	137 957	144 391
Soliditet, %	40,02	43,07

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

Koncernen	2022	2021
Hyresintäkter	6 119	6 251
Serviceintäkter	813	738
Summa hyresintäkter	6 932	6 989

Förfallostruktur, hyresvärde

Koncernen	2022	2021
Inom 1 år	5 760	5 779
Senare än 1 men inom 2 år	5 755	5 779
Senare än 2 men inom 3 år	5 755	5 754
Senare än 3 men inom 4 år	5 748	5 754
Senare än 4 men inom 5 år	5 748	5 700
Senare än 5 år	16 767	22 546
Summa	45 533	51 312

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	2022		2021	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsskötsel	130	159		
Reparation och underhåll	83	81		
El	189	126		
Värme	277	236		
Vatten och avlopp	15	15		
Försäkringspremier	39	23		
Övrigt	3	2		
Summa	736	643		

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	281	258	141	138
Börskostnader	34	36	34	19
Övrig administration	151	248	127	77
Summa	466	542	302	234

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB	32	29	12	12
Summa	32	29	12	12

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	
	2022	2021	2022	2021
Hanna Ekdahl*	-	5	-	5
Thomas Lindström	6	5	6	5
Erica Magnergård	4	4	4	4
Karl Runeberg	4	-	4	-
Henrik Schmidt	4	-	4	-
Patrik von Hacht	4	4	4	4
Summa	22	18	22	18

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

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	1 137	1 134	-	-
Övriga fin. kostnader	126	116	-	-
Summa	1 263	1 250	-	-

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	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Temp. skillnad hänförlig till fastigheter	629	-952	-	-
Summa	629	-952	-	-
Total redovisad skattekostnad	629	-952	-	-

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	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-3 434	8 692	3 980	2 994
Årets skattekostnad	629	-952	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	707	-1 791	-819	-617
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-	957	-	616
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-	858	-
Skillnad utländska skattesatser	-29	-21	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	-	307	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-49	-404	-39	-1
Summa	629	-952	-	-

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 2022 baseras på marknadsvärdering utförd av JLL.

	Koncernen	
	2022	2021
Ingående verkligt värde	134 000	131 000
Pågående arbete	2 176	25
Köpeskillingsjustering vid slutavräkning*	-	-1 669
Orealiserade värdeförändringar	-7 176	4 644
Utgående verkligt värde	129 000	134 000

*Under 2021 slutavräknades det avslutade projektet i Vallilan Toimisto mot säljaren, vilket medfört en köpeskillingsjustering som tillsammans med återförd överlåtelseavgift förklarar den positiva realiserade värdeförändringen i resultaträkningen 2021 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 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.

	2022	2021
Genomsnittlig årlig inflation, %	2,00	1,86
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,59	5,94
Direktavkastningskrav, %	4,75	4,50
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,30	5,10

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (TEUR)
Marknadshyra	+/- 5,00 %	7 000 / -7 000
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	5 000 / -4 000
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	3 000 / -2 000

Fastighetsportföljens marknadsvärde per kvadratmeter uppgår till 3 136 (3 258) euro/kvm.

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	16	145	9	136
Momsfordran	24	22	24	22
Övrig fordran	438	14	51	7
Summa	479	181	51	165

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	94	85	94	85
Summa	94	85	94	85

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	7 783	9 561	1 299	1 252
Summa	7 783	9 561	1 299	1 252

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.

	2022-12-31	2021-12-31
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.

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, EUR	-2 805 528	7 739 319
Genomsnittligt antal aktier, st	5 950 000	5 950 000
Resultat per aktie, EUR	-0,47	1,30

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	78 000	78 000	-	-
Uppläggningsavgift	-166	-259	-	-
Summa	77 834	77 741	-	-

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	2022-12-31	2021-12-31
Tomträttsavtal	537	537
Summa	537	537

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	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig leasingskuld	537	537
Summa	537	537

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Redovisat värde	2022	2021
Intäkter för vidarefakturerings av nyttjanderätter	7	7
Tomträttsavgäld	-7	-7
Summa	0	0

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Temp. skillnad hänförlig till fastigheter	1 621	-2 250	-	-
Summa	1 621	-2 250	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 621	-2 250	-	-

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 1 115 (1 063) TEUR med hänsyn taget till resultatet för år 2022. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 3 291 (640) TEUR.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till aktieägare	1 012	1 012	1 012	1 012
Övriga skulder	200	261	-	-
Summa	1 212	1 273	1 012	1 012

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	70	-	-	-
Övrigt	1 145	401	36	25
Summa	1 214	401	36	25

Not 21 Andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Fleming Midco 1 Properties Oy	100	100	47 278	49 547
Summa	100	100	47 278	49 547

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

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-	-	-
Fastighetsinteckningar	95 030	95 030	-	-
Summa	95 030	95 030	-	-
Eventalförpliktelser	-	-	-	-

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 90 TEUR (248). Per 2022-12-31 har moderbolaget fordringar resp. skuld på koncernbolag om 3 566 TEUR (1 389) och 258 TEUR (63). 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	1 137	1 134	-	-
Erhållen ränta	0	5	-	-
Tomträttsavgälder	7	7	-	-
Summa	1 144	1 146	-	-

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	-10 127 086
Årets resultat	3 979 852
	50 819 720

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	50 819 720
	50 819 720

Till följd av det förändrade marknadsläget föreslår styrelsen inför årsstämman 29 mars 2023 att årsstämman beslutar om att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det över tid är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen inför den refinansiering som äger rum hösten 2024. Styrelsens ambition är dock att efter bolagets refinansiering återuppta en hög utdelning utifrån vad förutsättningarna då tillåter.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 22 februari 2023.

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 2023

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 22 februari 2023

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 2022.

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 2022 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 2022 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 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, förfälskning, 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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