

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2020-01-01 – 2020-12-31

**Fleming Properties AB**

**559207–9544**

## Årsredovisningen 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 (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fleming Properties AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Information om verksamheten

Fleming Properties AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger en fastighetsportfölj i Helsingfors, Finland. Bolaget registrerades 2019-06-03 och dess verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter. Fleming Properties AB (publ) är moderbolag i den underkoncern som utgörs av moderbolaget och dotterbolag. Bolaget äger indirekt genom dotterbolag två sammankopplade kontorsfastigheter, Vallilan Toimisto och Ässäkeskus, samt ett underjordiskt garage, Ässäparkki, som tillsammans utgör totalt cirka 41 000 kvm uthyrbar area. Den genomsnittligt återstående hyrestiden uppgår till ca 7,4 år och uthyrningsgraden uppgår till 92,4%. 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. Fastigheternas area är uthyrd till ca 91 % i sin helhet till SOK och utgör dess huvudkontor. SOK är ett av Finlands största företag inom dagligvaru- och detaljhandel samt serviceindustrin. Sett till omsättning är SOK Finlands åttonde största företag.

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 året färdigställts varefter uthyrningsarbetet av lokalerna har intensifierats. Under det fjärde kvartalet har två hyresavtal tecknats motsvarande ca sex procent av fastighetens yta med inflytt under 2021. Från tidpunkten då fastigheterna förvärvades besitter fastighetsägaren hyresgaranti fram till och med 2021-10-09 för de vakanta ytorna.

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 hyr den i sin helhet.

Ässäparkki byggdes 2009 och utgör ett underjordiskt parkeringsgarage om 14 560 kvm med 372 parkeringsplatser. SOK hyr 318 av parkeringsplatserna då övriga 54 är reserverade för de vakanta ytorna i Vallilan Toimisto. De vakanta parkeringsplatserna omfattas också av den, vid transaktionen, tillhandahållna hyresgarantin.

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

Koncernens resultat 2020 uppgick till 3 638 TEUR (2 091 TEUR) vilket är främst hänförligt till ett positivt förvaltningsresultat om 4 636 TEUR (900 TEUR) samt en positiv värdeförändring på koncernens fastigheter om 1 000 TEUR (1 500 TEUR). Moderbolagets resultat uppgick till -622 TEUR (-4 TEUR).

### Moderbolaget

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

### Finansiering

Fleming Properties AB (publ) 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 353 (447) TEUR per 2020-12-31. Se ytterligare information om finansiering i not 4 samt 16.

### Ägarförhållanden

Aktierna i Fleming Properties AB (publ) är noterade på Spotlight Stock Market. Bolaget hade 391 (300) registrerade aktieägare per den 31 december 2020. Antal utestående aktier per den 31 december 2020 uppgick till 5 950 000 stycken.

De största aktieägarna per 2020-12-31 var:

	Andel, %	Antal aktier, st
Onvest Oy	15,13	900 000
Svenska Handelsbanken AB for PB	13,45	800 264
Vovlo Pensionsstiftelse	3,03	180 000
K Öhlin Holding AB	2,75	163 697
Avanza Pension	2,61	155 113
Erik Lindholm	2,46	146 500
Patrik von Hacht	2,42	143 700
Berth Von Kantzows Stiftelse	2,23	132 433
GADD & Cie S.A.	2,02	120 000
Svedulf Fastighets AB	2,02	120 000
<b>Summa</b>	<b>48,12</b>	<b>2 861 707</b>
Övriga	51,88	3 088 293
<b>Totalt</b>	<b>100,00%</b>	<b>5 950 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden har marknadsförhållanden ändrats till följd av oro för spridningen av covid-19. Hittills har det inte haft någon påverkan på bolaget. Över 90% av fastighetens yta är uthyrd till hyresgäst som verkar inom dagligvaruindustrin, där vi ser ökad efterfrågan på livsmedel under pandemin då fler äter hemma. Bolagets ledning bedömer risken för negativ påverkan framöver som låg.

Den sista etappen av totalreoveringen av fastigheten Vallilan Toimisto har färdigställts under året varefter uthyrningsarbetet av de vakanta lokalerna har intensifierats. Under fjärde kvartalet har två hyresavtal tecknats om 465 kvm resp. 378 kvm med löptid om 36 resp. 60 månader för ett totalt årligt hyresvärde inkl. tillägg om ca 188 TEUR. För de vakanta ytorna har koncernen en hyresgaranti till och med 9 oktober 2021.

### Finansiella nyckeltal (TEUR om inget annat anges)

	2020	2019 <sup>1</sup>
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	7 132	1 568
Driftnetto	6 071	1 363
Förvaltningsresultat	4 332	900
Resultat före skatt	5 332	2 400
Resultat per aktie, EUR	0,61	0,35
Marknadsvärde fastigheterna	131 000	130 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000	5 950 000
Avkastning på eget kapital, %	6,18	15,55
Belåningsgrad, %	59,54	60,00
Skuldsättningsgrad, %	53,18	51,14
Räntetäckningsgrad, ggr	4,45	4,62
Soliditet, %	40,80	38,47
Överskottsgrad, %	85,12	86,92
EPRA NRV per aktie, EUR	10,02	9,94
Fastighetens direktavkastning, %	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 91 % uthyrda till en hyresgäst, som bedöms som finansiellt stabil. Återstående kontraktstid är cirka 7,4 år. Under fjärde kvartalet 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.

Styrelsen har utsett John Malmström till ny vd den 9 november 2020. Han tillträdde rollen 1 december 2020

#### Förväntad framtida utveckling

Koncernens verksamhet förväntas fortsätta utvecklas positivt med ett förväntat stabilt kassaflöde och resultat från bolagets fastighetsportfölj med långa hyresavtal. Bolaget kommer att under nästkommande räkenskapsperiod fortsatt fokusera på att få de vakanta ytorna uthyrda. Med bakgrund av fortsatt höga hyresnivåer för kontor i intilliggande lägen ser ledningen positivt på framtida efterfrågan, vilket återspeglas av de två uthyrningar som tecknades intill årsskiftet för de nyrenoverade ytorna i Vallilan Toimisto.

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.

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 värdförändringar 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 årsstämmans förfogande står följande fria medel (EUR)

Övrigt tillskjutet kapital	56 966 953
Balanserade vinstmedel	-4 169 484
Årets resultat	-622 026
	<hr/>
	<b>52 175 443</b>

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

till aktieägarna utdelas	4 165 000
i ny räkning balanseras	48 010 443
	<hr/>
	<b>52 175 443</b>

Inför årsstämman 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 0,7 EUR per aktie, vilket innebär totalt 4 165 TEUR. 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 TEUR. Vid andra och fjärde delbetalningen kommer 0,17 EUR per aktie utbetalas, således 1 011,5 TEUR. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli 1 april 2021, 30 juni 2021, 30 september 2021 och 30 december 2021.

#### 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	2020	2019 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	5	7 132	1 568
Drift- och underhållskostnader	6	-512	-91
Fastighetskostnader		-549	-114
<b>Driftnetto</b>		<b>6 071</b>	<b>1 363</b>
Administrationskostnader	7, 8	-495	-158
Finansiella intäkter		11	1
Finansiella kostnader	9	-1 255	-306
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>4 332</b>	<b>900</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	1 000	1 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 332</b>	<b>2 400</b>
Aktuell skatt	10	-1	-9
Uppskjuten skatt	10	-1 693	-300
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>		<b>3 638</b>	<b>2 091</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, EUR</b>	15	<b>0,61</b>	<b>0,35</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, EUR</b>	15	<b>0,61</b>	<b>0,35</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i TEUR	2020	2019 <sup>1</sup>
Årets resultat <sup>2</sup>	3 638	2 091
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>3 638</b>	<b>2 091</b>

<sup>1</sup> Gäller för perioden 9 oktober 2019 till 31 december 2019.

<sup>2</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i TEUR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	131 000	130 000
Nyttjanderättstillgångar	17	854	854
Uppskjuten skattefordran	10, 18	-	373
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 854</b>	<b>131 227</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		11	11
Övriga kortfristiga fordringar	12	213	2 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	86	4 722
Likvida medel	14	11 455	15 681
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 765</b>	<b>22 432</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>143 619</b>	<b>153 659</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		1 564	2 091
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 591</b>	<b>59 118</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	77 647	77 553
Uppskjuten skatteskuld	10, 18	1 319	-
Långfristig leasingsskuld	17	854	854
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>79 820</b>	<b>78 407</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		355	1 584
Övriga kortfristiga skulder	19	4 662	13 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	191	577
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 208</b>	<b>16 134</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>85 028</b>	<b>94 541</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>143 619</b>	<b>153 659</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 2019-06-03<sup>1</sup></b>	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	2 091	2 091
<b>Summa totalresultat 2019-12-31</b>	-	-	2 091	2 091
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bolagsbildning	60	-	-	60
Nedsättning aktiekapital	-60			-60
Nyemission	60	59 440	-	59 500
Kostnad emission	-	-3 146	-	-3 146
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	673	-	673
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	-	<b>57 027</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>2 091</b>	<b>59 118</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>2 091</b>	<b>59 118</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	3 638	3 638
<b>Summa totalresultat 2020-12-31</b>	-	-	3 638	3 638
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-4 165	-4 165
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	-4 165	-4 165
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>1 564</b>	<b>58 591</b>

<sup>1</sup> Moderbolaget bildades 3 juni 2019, koncernen bildades 9 oktober 2019. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 9 oktober 2019.

<sup>2</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i TEUR	Not	2020	2019 <sup>1</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	24	4 332	900
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	92	282
Betald skatt		-9	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>4 415</b>	<b>1 182</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		6 441	-263
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-1 229	1 584
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-616	-2 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 011</b>	<b>185</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastighetsägande bolag		-	-109 826
Investeringsprojekt i fastighet		-10 083	-8 564
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 083</b>	<b>-118 390</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Bildande av bolag		-	-60
Nedsättning aktiekapital		-	60
Nyemission		-	59 500
Emissionskostnader		-	-3 146
Upptagande av lån		-	77 532
Utdelning		-3 154	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 154</b>	<b>133 886</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 226</b>	<b>15 681</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>15 681</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>11 455</b>	<b>15 681</b>

<sup>1</sup> Gäller för perioden 3 juni 2019 till 31 december 2019. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 9 oktober 2019.



## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i TEUR	Not	2020	2019 <sup>1</sup>
Nettoomsättning	23	40	867
Administrationskostnader	7, 8	-248	-930
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-208</b>	<b>-63</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		259	59
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51</b>	<b>-4</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>51</b>	<b>-4</b>
Skatt på årets resultat	10	-673	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-622</b>	<b>-4</b>

### Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i TEUR	2020	2019 <sup>1</sup>
Årets resultat	-622	-4
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-622</b>	<b>-4</b>

<sup>1</sup> Gäller för perioden 3 juni 2019 till 31 december 2019. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 9 oktober 2019.

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

Belopp i TEUR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	21	47 278	47 278
Långfristiga fordringar på koncernföretag	23	7 000	7 000
Uppskjuten skattefordran	10, 18	-	673
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 278</b>	<b>54 951</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	23	-	954
Övriga kortfristiga fordringar	12	126	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	84	81
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210</b>	<b>1 091</b>
Kassa och bank	14	1 395	1 081
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 605</b>	<b>2 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 883</b>	<b>57 123</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		-4 169	-
Årets resultat		-622	-4
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>52 175</b>	<b>56 962</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 235</b>	<b>57 022</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10	5
Kortfristiga skulder koncernföretag	23	2 600	86
Övriga kortfristiga skulder	19	1 012	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	26	10
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 648</b>	<b>101</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 883</b>	<b>57 123</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2019-06-03<sup>1</sup></b>	-	-	-	-
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	-4	-4
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bolagsbildning	60	-	-	60
Nedsättning aktiekapital	-60	-	-	-60
Nyemission	60	59 440	-	59 500
Emissionskostnad	-	-3 147	-	-3 147
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	673	-	673
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>60</b>	<b>56 966</b>	<b>-4</b>	<b>57 022</b>
Årets resultat <sup>2</sup>			-622	-622
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning			-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>

<sup>1</sup> Moderbolaget bildades 3 juni 2019. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 9 oktober 2019.

<sup>2</sup> Årets resultat motsvarar årets totalresultat

### Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i TEUR	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	24	51	-4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>51</b>	<b>-4</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		881	-1 091
Ökning/minskning av leverantörsskulder		5	5
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		2 531	96
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 468</b>	<b>-994</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-	-8
Lämnade aktieägartillskott		-	-47 270
Lämnade lån till koncernföretag		-	-7 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-54 278</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Bildande av bolag		-	-60
Nedsättning aktiekapital		-	60
Nyemission		-	59 500
Emissionskostnader		-	-3 147
Utbetald utdelning		-3 154	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 154</b>	<b>56 353</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>314</b>	<b>1 081</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>1 081</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>		<b>1 395</b>	<b>1 081</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Fleming Properties AB (publ) 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 (publ) bildades den 3 juni 2019.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 23 februari 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 30 mars 2021.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Fleming Properties AB (publ) 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 2020 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 (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet 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 2020

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare tillämpas en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Fleming Properties AB (publ) 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 leasingkulld 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 leasingkulld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden på en egen rad i anslutning till finansiella kostnader.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. För mer information se not 4, 5 och 17.

#### **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. Vinster 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 innehåser 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 (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehåser 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, innehåver 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 anskaffningsvärde 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. 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 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 avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

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

Koncernen har lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG med fast ränta om 1,45 %. Lånet är amorteringsfritt och löper till och med 2024-10-04. 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 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 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	-
Lev.skulder	355	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	4 662	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 300</b>	<b>848</b>	<b>81 123</b>	<b>854</b>

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	78 000	-
Leasingskulder	-	-	-	854
Räntor	283	848	4 123	-
Lev.skulder	1 584	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	234	13 739	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 101</b>	<b>14 587</b>	<b>82 123</b>	<b>854</b>

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Skulder koncernföretag	2 600	-	-	-
Lev.skulder	10	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	1 012	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 622</b>	-	-	-

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Skulder koncernföretag	86	-	-	-
Lev.skulder	5	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>91</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 2020-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster	UB 2020-12-31
Upplåning	77 553	-	-94	77 647
Leasing-skulder	854	-	-	854
<b>Summa</b>	<b>78 407</b>	<b>-</b>	<b>-94</b>	<b>78 501</b>

Balanspost	IB 2019-10-09	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster	UB 2019-12-31
Upplåning	-	78 000	-447	77 553
Leasing-skulder	-	-	854	854
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>78 000</b>	<b>407</b>	<b>78 407</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 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>

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Hyresfordringar	11	-
Övriga fordringar	2 018	56
Likvida medel	15 681	1 081
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>17 710</b>	<b>1 137</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 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 kortfr. skulder	4 662	4 662
<b>Summa</b>	<b>83 518</b>	<b>83 518</b>

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	11	11
Övriga fordringar	2 018	2 018
Likvida medel	15 681	15 681
<b>Summa</b>	<b>17 710</b>	<b>17 710</b>

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristig skuld till kreditinstitut	77 553	77 553
Leasingskulder	854	854
Leverantörsskulder	1 584	1 584
Övriga kortfr. skulder	13 973	13 973
<b>Summa</b>	<b>93 964</b>	<b>93 964</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 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 25.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Upplåning	78 000	78 000
Likvida medel	11 455	15 681
<b>Nettoskuld</b>	<b>66 545</b>	<b>61 872</b>
Totalt eget kapital	58 591	59 118
<b>Totalt kapital</b>	<b>125 136</b>	<b>120 990</b>
<b>Skuldsättningsgrad, %</b>	<b>53,18</b>	<b>51,14</b>

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	5 576	1 206
Fin. kostnader	1 255	261
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,45</b>	<b>4,62</b>

Belåningsgrad	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	78 000	78 000
Fastigheternas marknadsvärde	131 000	130 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>59,54</b>	<b>60,00</b>

Soliditet	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	58 591	59 118
Balansomslutning	143 619	153 659
<b>Soliditet, %</b>	<b>40,80</b>	<b>38,47</b>

### Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2020	2019
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	7 132	1 568
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>7 132</b>	<b>1 568</b>

### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2020	2019
Inom 1 år	6 494	6 560
Senare än 1 men inom 2 år	5 777	6 349
Senare än 2 men inom 3 år	5 777	5 631
Senare än 3 men inom 4 år	5 695	5 631
Senare än 4 men inom 5 år	5 695	5 631
Senare än 5 år	28 198	33 788
<b>Summa</b>	<b>57 637</b>	<b>63 590</b>

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, 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	
	2020	2019
Fastighetsskötsel	148	10
El	112	33
Värme	206	39
Vatten och avlopp	22	3
Försäkringspremier	24	6
<b>Summa</b>	<b>512</b>	<b>91</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	263	59	135	23
Börskostnader	35	22	17	22
Övrig administration	197	77	96	885
<b>Summa</b>	<b>495</b>	<b>158</b>	<b>248</b>	<b>930</b>

### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB	73	51	18	6
<b>Summa</b>	<b>73</b>	<b>51</b>	<b>18</b>	<b>6</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadda 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	
	2020	2019	2020	2019
Hanna Ek Dahl	6	1	6	1
Thomas Lindström	4	1	4	1
Erica Magnergård	4	1	4	1
Patrik von Hacht	4	1	4	1
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>4</b>

#### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	1 147	261	-	-
Övriga finansiella kostnader	108	45	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 255</b>	<b>306</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser ca 94 (21) TEUR periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet och 15 (22) TEUR avser bankkostnader.

#### Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-1	-9	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>-9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-1 020	-300	-	-
Uppskjuten skatt skillnader redovisad direkt mot eget kapital	-673	-	-673	-
<b>Summa</b>	<b>-1 693</b>	<b>-300</b>	<b>-673</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 694</b>	<b>-309</b>	<b>-673</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 21,4 % (21,4 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %.

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 498 TEUR per 31 december 2020. 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	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	5 332	2 400	51	-4
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-1 694</b>	<b>-309</b>	<b>-673</b>	<b>-</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-1 141	-514	-11	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	214	-669	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-38	108	-	-
Skillnad utländska skattesatser	95	81	-	-
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	-71	-	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	-91	-	-	-
Uppskjuten skatt redovisad direkt mot eget kapital	-	673	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	11	-	11	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-673	12	-673	1
<b>Summa</b>	<b>-1 694</b>	<b>-309</b>	<b>-673</b>	<b>-</b>

#### Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Emissionskostnader	-	673	-	673
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>673</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 2020 baseras på marknadsvärdering utförd av JLL.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	130 000	-	-	-
Fastighets- förvärv	-	128 500	-	-
Orealiserade värde- förändringar	1 000	1 500	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>131 000</b>	<b>130 000</b>	-	-

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 11 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör.

För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 1,73 % 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.

Årlig inflation, %	1,73
Genomsnittlig kalkylränta, %	5,80
Direktavkastningskrav, %	4,75
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,00

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (TEUR)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	14 000 / -15 000
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-5 000 / 4 000
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-3 000 / 2 000

#### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	103	3	95	3
Momsfordran	23	2 015	23	53
Övrig fordran	87	-	8	-
<b>Summa</b>	<b>213</b>	<b>2 018</b>	<b>126</b>	<b>56</b>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt	86	4 616	-	-
Övrigt	-	106	84	81
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>4 722</b>	<b>84</b>	<b>81</b>

#### Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	11 455	15 681	1 395	1 081
<b>Summa</b>	<b>11 455</b>	<b>15 681</b>	<b>1 395</b>	<b>1 081</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.

	2020-12-31	2019-12-31
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.

	2020-12-31	2019-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, EUR	3 637 581	2 091 381
Genomsnittligt antal aktier, st	5 950 000	5 950 000
<b>Resultat per aktie, EUR</b>	<b>0,61</b>	<b>0,35</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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	78 000	78 000	-	-
Uppläggningsavgift	-353	-447	-	-
<b>Summa</b>	<b>77 647</b>	<b>77 553</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 2,1 %.

### Nyttjanderättstillgångar:

#### Koncernen

Redovisat värde	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavtal	854	854
<b>Summa</b>	<b>854</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. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

### Leasingskuld:

#### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig leasingskuld	854	854
<b>Summa</b>	<b>854</b>	<b>854</b>

### Belopp redovisade i resultaträkningen:

#### Koncernen

	2020	2019
Intäkter för vidarefakturerings av nyttjanderätter	2	2
Tomträttsavgäld	-2	-2
<b>Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:</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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	-	673	-	673
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>673</b>	<b>-</b>	<b>673</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-1 319	-300	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 319</b>	<b>-300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-1 319</b>	<b>373</b>	<b>-</b>	<b>673</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 672 (55) TEUR med hänsyn taget till resultatet för år 2020. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 662 (1) TEUR.

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	-	225	-	-
Avräkning projekt	3 095	13 739	-	-
Skuld till aktieägare	1 012	-	1 012	-
Övriga skulder	555	9	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 662</b>	<b>13 973</b>	<b>1 012</b>	<b>-</b>

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	-	261	-	-
Övrigt	191	316	26	10
<b>Summa</b>	<b>191</b>	<b>577</b>	<b>26</b>	<b>10</b>

## Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47 278	-
Förvärv av dotterbolag	-	3
Aktiverade förvärvsrelaterade utgifter	-	47 275
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 278</b>	<b>47 278</b>

Dotterbolag	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
	100	100	47 278	47 218
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>47 278</b>	<b>47 218</b>

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

#### Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-	-	-
Fastighetsinteckningar	95 030	95 030	-	-
<b>Summa</b>	<b>95 030</b>	<b>95 030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

#### Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 250 (56) TEUR. Per 2020-12-31 har moderbolaget en fordran resp. skuld på koncernbolag om 7000 TEUR (7 954 TEUR) och 2 600 TEUR (86 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	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Erlagd ränta	1 428	260	-	-
Erhållen ränta	1	-	-	-
Tomträttsavgälder	6	2	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 435</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 25 Definitioner

##### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

##### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital.

##### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

##### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

##### Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

##### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

##### EPRA NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

##### Fastigheternas direktavkastning

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

#### Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

#### Not 27 Förslag till vinstdisposition

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

Övrigt tillskjutet kapital	56 966 953
Balanserade vinstmedel	-4 169 484
Årets resultat	-622 026
	<b>52 175 443</b>

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

till aktieägarna utdelas	4 165 000
i ny räkning balanseras	48 010 443
	<b>52 175 443</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 0,7 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 1 april 2021, 30 juni 2021, 30 september 2021 och 30 december 2021.

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 23 februari 2021.

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 23 februari 2021

Hanna Ekdahl  
Styrelseordförande

Thomas Lindström  
Styrelseledamot

Erica Magnergård  
Styrelseledamot

Patrik von Hacht  
Styrelseledamot

John Malmström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 februari 2021

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 2020.

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 2020 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 2020 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, 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 2020 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 23 februari 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor