

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

## Fleming Properties AB

559207-9544

### INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Styrelsens förslag till vinstdelning	5
Rapport över totalresultat	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets förändring av eget kapital	12
Kassaflödesanalys, moderbolaget	13
Noter till de finansiella rapporterna	14

## ÅRSREDOVISNING FÖR FLEMING PROPERTIES AB

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och den verkställande direktören för Fleming Properties AB ("Fleming"), avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2024.

#### Verksamheten

Fleming är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar en fastighetsportfölj belägen i centrala Helsingfors, Finland. Bolaget strävar efter att i nära samarbete med nuvarande och potentiella hyresgäster utveckla och förädla beståndet och således skapa värde för hyresgäster såväl som aktieägare.

Fastigheterna utgör tillsammans ett stort kontorshus med cirka 41 000 kvm kontorslokaler med ett modernt underjordiskt garage om cirka 500 parkeringsplatser.

Fastigheterna är belägna i Vallilla, Helsingfors, som under senaste åren genomgått stor utveckling. Nordea, den största leverantören av finansiella tjänster i Norden, har till exempel flyttat företagets huvudkontor från Sverige till Finland och successivt utökat sin förhyrning till angränsande fastigheter under projektnamnet Nordea Campus. Utöver Nordea finns det i området huvudkontor för flera andra välkända företag som OP, General Electric, Amer Sports, Securitas, Grano, Nets Finland, Digita och Unilever Finland.

Fastigheterna används idag primärt som huvudkontor för SOK, den administrativa organisationen för S-gruppen som är det största dagligvaruhandelsföretaget i Finland och sett till omsättning ett av Finlands största företag. SOK hyr cirka 91 procent av den totala uthyrningsbara ytan, varav 100 procent av ytan i Ässäkeskus, 69 procent i Vallilan Toimisto och 85 procent av parkeringsplatserna i Ässäparkki. Portföljen rymmer ytterligare två hyresgäster som tillsammans hyr cirka 1 000 kvm kontorsarea i Vallilan Toimisto.

Ässäkeskus byggdes år 1991 och utgör en total uthyrningsbar yta om cirka 27 200 kvm samt 121 parkeringsplatser. Fastigheten har genomgått en totalrenovering som färdigställdes i november 2019 och har åtta våningar ovan mark, en vindsvåning och två källarvåningar. SOK har haft kontor i fastigheten sedan den byggdes och hyr den i sin helhet.

Vallilan Toimisto byggdes år 1920 och byggdes ut 1932. Byggnaden utgör en total uthyrningsbar yta om cirka 13 900 kvm samt fem parkeringsplatser fördelat på sex våningar och en källarvåning. Byggnaden har totalrenoverats och senaste renoveringen för en del av fastigheten genomfördes under 2023. Byggnaden är miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

Ässäparkki byggdes år 2009 och utgör ett underjordiskt parkeringsgarage om cirka 14 500 kvm med 372 parkeringsplatser varav 318 parkeringsplatser är uthyrda till Flemings hyresgäster. Den underjordiska parkeringsanläggningen nås från Hamnbanegatan, en av vägarna utanför kontorshuset.

Tillfartstunnelns ingång är belägen på en tomt som arrenderas från Helsingfors stad. Tomträttsavtalet är gällande till och med 31 augusti 2049 och innefattar även rätt för fastighetsägaren att förlänga avtalet givet att tomträtten nyttjas med oförändrat ändamål.

Bolaget förvaltas av Colony Real Estate AB (publ) och den verkställande direktören är den enda anställda i bolaget.

#### Kommentarer till koncernens resultat

Periodens driftöverskott uppgår till 6 090 TEUR (5 890). Förändringen grundar sig huvudsakligen på indexklausuler i bolagets hyresavtal, vilket medfört en uppräknig av hyrorna om 4,84 procent fr.o.m. första januari 2024.

Bolagets finansiella kostnader uppgår till 2 163 TEUR (1 288). Ökningen från föregående år består huvudsakligen av ökade räntekostnader hänförliga till bolagets nya banklån. Det är tecknat med fast ränta om 5,57% och löper t.o.m. 11 januari 2027.

Koncernens resultat efter skatt för 2024 uppgick till -4 214 TEUR (-14 763). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till värdeutvecklingen på bolagets fastighetsportfölj, -7 291 TEUR (-14 131), vilken framför allt är driven av ökade direktavkastningskrav.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes refinansieringen av det befintliga banklånet som löpte ut i början av sommaren vilket ersattes med nuvarande lån om 52 MEUR. För att anpassa skuldsättningen från tidigare lågräntemiljö till rådande marknadsläge och därmed stärka bolagets balansräkning samt kunna genomföra värdeskapande fastighetsutveckling och hyresgäst Anpassningar, genomfördes en nyemission under andra kvartalet. Emissionen övertäckades och tillförde bolaget ca 25 MEUR.

Emissionen resulterade i en nettobelåningsgrad på 37,4 %, vilket stärker bolagets position inför hyresgästförhandlingar och framtida refinansiering.

I syfte att stärka Flemings lokala närvaro samt bolagets erbjudande mot hyresmarknaden har Fleming under året ingått ett avtal om förvaltningstjänster med Colony Real Estate AB (publ). Avtalet innebär att bolaget adderar resurser, erfarenhet och kunskap kopplat till uthyrning, marknadsföring och fastighetsutveckling. Uppdraget innefattar även löpande förvaltningstjänster. Genom denna strategiska satsning inkluderas nu Flemings fastigheter i Colonys koncept ([www.colonyoffices.com](http://www.colonyoffices.com)) som också är största ägare i bolaget. Hyresgästerna kan till exempel idag ta del av ett utökat service-erbjudande innefattandes möjligheten att "checka-in" i andra fastigheter till eller från möten. Fleming bedömer att adderad kompetens samt att en aktivare och lokal förvaltning,

medför att bolaget blir mer konkurrenskraftigt på uthyrningsmarkanden.

Sedan halvårsskiftet har bolaget tecknat två nya hyreskontrakt. Ett 16-årigt hyresavtal och långsiktigt samarbete med Ole Fit. Avtalet avser ca 910 kvm i Vallilan Tomisto och är tecknat till en kvadratmeterhyra som överstiger portföljens genomsnittliga hyresnivå. Uthyrningen är i linje med bolagets strategiska arbete i att förstärka fastigheternas serviceutbud och att öka areornas attraktionsvärde för befintliga och potentiella hyresgäster. Vidare har ett femårigt avtal om 403 kvadratmeter tecknats med Tietoa Finland och efter årets slut har ytterligare två hyresavtal signerats om totalt 648 kvadratmeter.

Den 1 september tillträdde en ny VD, Thomas Lindström, tidigare styrelseordförande i Fleming. Henrik Schmidt gick då in som tillförordnad ordförande till årsstämman 2025.

### Förväntad framtida utveckling

Koncernen har långsiktigt säkrade kassaflöden via befintliga hyresavtal med indexklausuler och har en god likviditet som möjliggör framtida investeringar för att säkra ytterligare hyresgäster.

### Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Resultat efter skatt för moderbolaget uppgick till -398 TEUR (-10 428). Bolaget har en anställd, den verkställande direktören.

### Finansiering

Fleming finansierar sina tillgångar med eget kapital och banklån. Per den 31 december uppgick det egna kapitalet till 60 532 (40 451) TEUR och koncernens

banklån uppgick per samma tidpunkt till 51 785 (77 343) TEUR, resulterande i en nettobelåningsgrad om 37,4 (59,0) %. Banklånet löper utan amortering och med en fast ränta om 5,57 %. Lånet löper till och med 11 januari 2027.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det bland annat krav på belåningsgrad och ränteteckningsgrad. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 31 december 2024. Se ytterligare information om finansiering i not 14 samt 23.

### Aktiekapital och ägande

Fleming Properties AB handlas på Spotlight Stock Market sedan den 14 oktober 2019. Bolaget har ett aktieslag och ett registrerat aktiekapital som uppgår till 654 500 euro fördelat på 65 450 000 aktier. Kvotvärdet på aktien uppgår till 0.01 euro och varje aktie berättigar till en röst. Bolaget hade 535 (781) registrerade aktieägare per den 31 december 2024 och de största aktieägarna var:

	Andel, %	Antalet aktier, st
Colony Real Estate	37,45	24 514 004
Lovisa Hamrin med familj	8,81	5 762 966
LGT Bank LTD	4,70	3 074 500
Anders Carlsson	4,62	3 023 741
Avanza Pension	3,75	2 455 710
<b>Summa</b>	<b>59,33</b>	<b>38 830 921</b>
Övriga	40,67	26 619 079
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>65 450 000</b>

## Nyckeltal

I tusentals euro (teur) om inget annat anges	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hyesintäkter	7 682	7 376	6 932	6 989	7 132
Driftnetto	6 090	5 890	5 487	5 805	6 071
Förvaltningsresultat	3 091	4 045	3 742	4 048	4 332
Uthyrningsbar area, kvm	41 135	41 135	41 135	41 135	41 135
Marknadsvärde fastigheterna	108 200	115 300	129 000	134 000	131 000
Fastigheternas direktavkastning, %	5,6	5,1	4,3	4,3	4,6
Överskottsgrad, %	79,3	79,9	79,1	83,1	85,1
<b>Finansiella</b>					
Resultat före skatt	-4 200	-10 086	-2 805	7 739	5 332
Balansomslutning	119 899	125 758	137 957	144 391	143 619
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	12,8	6,2
Soliditet, %	50,5	32,2	40,0	43,1	40,8
Belåningsgrad, %	48,1	67,1	60,5	58,2	59,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	4,5	4,4	4,7	4,5
Nettobelåningsgrad, %	37,4	59,0	54,4	51,1	50,8
<b>Aktierelaterade</b>					
Förvaltningsresultat per aktie, euro	0,05	0,68	0,63	0,68	0,73
Resultat efter skatt per aktie, euro	neg	neg	neg	1,30	0,61
NRV per aktie, euro	1,02	7,86	9,55	10,83	10,02
Antal utestående aktier, st	65 450 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Föreslagen utdelning per aktie, euro	0,03	-	-	0,70	0,70

Se sid 26 för definitioner av nyckeltal

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### Hyesintäkter

Flemings intäkter består av hyesintäkter varpå minskade hyesintäkter och/eller minskad uthyrningsgrad kan få en negativ påverkan på bolagets finansiella ställning och resultat.

Per 31 december 2024 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 92 %. Utav det samlade hyesvärdet kopplar 96 % till hyesavtalen tecknade med SOK, som är ett av Finlands största företag verksamt inom flera affärsområden, bland annat dagligvaruhandeln och serviceindustrin. Hyesavtalen med SOK löper till 31 december 2030 och innehåller breakoptioner om möjlighet att frånträda 10,1 % samt 15,9 % av kontrakterade ytor per 31 december 2025 respektive 31 december 2027. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader och SOK har meddelat sitt nyttjande av den förstnämnda optionen. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 5,3 år. Samtliga hyesavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI. Per första januari 2025 justerades hyorna upp med ca 0,8 %.

Risk för koncernen involverar risk för ytterligare vakanser till följd av hyesgästens uppsägning av befintliga hyesavtal 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 hyesgästen 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 likviditets-, ränte- och finansieringsrisker vilka beskrivs närmare i not 23.

#### **STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDELNING**

Till årsstämman förfogande finns följande medel i moderbolaget Fleming Properties AB med belopp i euro.

##### **Fritt eget kapital, euro**

Överkursfond	80 666 508
Balanserat resultat	-16 575 460
Årets resultat	-397 926
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>63 693 122</b>

##### **Till årsstämman förfogande stående medel**

Till aktieägarna utdelas	1 963 500
I ny räkning balanseras	61 729 622
<b>Summa</b>	<b>63 693 122</b>

#### **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 och koncernens 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.

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2024	2023
Hysesintäkter	3	7 682	7 376
Drift- och underhållskostnader	4	-846	-834
Fastighetsskatt	4	-746	-652
<b>Driftnetto</b>		<b>6 090</b>	<b>5 890</b>
Central administration	5, 6	-934	-566
Finansiella intäkter		98	10
Finansiella kostnader	7	-2 163	-1 288
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>3 091</b>	<b>4 045</b>
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	9	-7 291	-14 131
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 200</b>	<b>-10 086</b>
Aktuell skatt	8	-	-
Uppskjuten skatt	8	-14	-4 677
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 214</b>	<b>-14 763</b>
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Årets resultat		-4 214	-14 763
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat<sup>2</sup></b>		<b>-4 214</b>	<b>-14 763</b>

<sup>2</sup>Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare

Genomsnittligt antalet utestående aktier, st	13	35 700 000	5 950 000
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		-0,06	-2,48
Föreslagen utdelning per aktie		0,03	-

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	108 200	115 300
Nyttjanderättstillgång tomträtt	15	114	537
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 314</b>	<b>115 837</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		30	20
Övriga kortfristiga fordringar	10	12	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18	139
Likvida medel	12	11 525	9 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 585</b>	<b>9 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 899</b>	<b>125 758</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare 13</b>			
Aktiekapital		655	60
Övrigt tillskjutet kapital		80 667	56 967
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-20 789	-16 575
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 532</b>	<b>40 451</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	14	51 785	-
Uppskjutna skatteskulder	16	6 313	6 299
Långfristig leasingsskuld	15	114	537
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 212</b>	<b>6 836</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	-	77 343
Leverantörsskulder		33	67
Övriga kortfristiga skulder	17	271	572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	851	489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 155</b>	<b>78 471</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>59 367</b>	<b>85 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 899</b>	<b>125 758</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL**

Belopp i tusentals euro (teur)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående kapital per 1 januari 2023 enligt fastställd årsredovisning</b>	<b>60</b>	<b>53 967</b>	<b>1 188</b>	<b>55 215</b>
Korrigerig av föregående år <sup>1</sup>		3 000	-3 000	-
<b>Ingående kapital per 1 januari 2023 efter korrigerig</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-1 812</b>	<b>55 215</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-14 763	-14 763
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-14 763</b>	<b>-14 763</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-	-
<b>Summa transaktion med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 31 december 2023</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>
<b>Ingående kapital per 1 januari 2024</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-4 214	-4 214
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4 214</b>	<b>-4 214</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	595	25 071	-	25 666
Emissionskostnader	-	-1 371	-	-1 371
<b>Summa transaktion med aktieägare</b>	<b>595</b>	<b>23 700</b>	<b>-</b>	<b>24 295</b>
<b>Utgående eget kapital 31 december 2024</b>	<b>655</b>	<b>80 667</b>	<b>-20 789</b>	<b>60 532</b>

<sup>1</sup>Korrigerat fel från 2022 som fått effekt på de ingående balanserna 2023.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		3 091	4 045
Justering för ej kassapåverkande poster	22		
Finansiella poster		118	94
Betald skatt		-	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 209</b>	<b>4 139</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		488	89
Förändring av leverantörsskulder		-34	-257
Förändring av övriga kortfristiga skulder		61	383
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 724</b>	<b>3 588</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäkringsersättning		144	1 911
Investeringsprojekt i fastighet		-334	-2 312
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-190</b>	<b>-401</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	23		
Nyemission		25 666	-
Emissionskostnader		-1 371	-
Upptagande av lån		-260	-
Amortering av lån		-25 416	-585
Utdelning		-	-1 012
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 381</b>	<b>-1 597</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 153</b>	<b>1 591</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>9 373</b>	<b>7 783</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	12	<b>11 525</b>	<b>9 373</b>

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄNING**

<b>Belopp i tusentals euro (teur)</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	21	244	82
Administrationskostnader	5, 6	-627	-304
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-383</b>	<b>-222</b>
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	19	-	-10 253
Finansiella poster	7	-15	47
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-398</b>	<b>-10 428</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-398</b>	<b>-10 428</b>
Uppskjuten skatt	8	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-398</b>	<b>-10 428</b>

**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT**

<b>Belopp i tusentals euro (teur)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årets resultat	-398	-10 428
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-398</b>	<b>-10 428</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	19	57 159	37 025
Övriga långfristiga fordringar hos koncernföretag	21	1 389	1 389
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 548</b>	<b>38 414</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag	21	1 423	1 385
Övriga kortfristiga fordringar	10	16	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	11	111
Likvida medel	12	4 391	535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 841</b>	<b>2 081</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 389</b>	<b>40 495</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>13</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		655	60
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>655</b>	<b>60</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		80 667	56 966
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-16 973	-16 575
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>63 694</b>	<b>40 391</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 349</b>	<b>40 451</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	37	40
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40</b>	<b>44</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 389</b>	<b>40 495</b>

**MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

Belopp i tusentals euro (teur)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående kapital per 1 januari 2023</b>	<b>60</b>	<b>56 966</b>	<b>-6 147</b>	<b>50 879</b>
Årets resultat	-	-	-10 428	<b>-10 428</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-	-
<b>Summa transaktion med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2023</b>	<b>60</b>	<b>56 966</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>
<b>Ingående kapital per 1 januari 2024</b>	<b>60</b>	<b>56 966</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>
Årets resultat	-	-	-398	-398
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	595	25 071	-	25 666
Emissionskostnader	-	-1 371	-	-1 371
<b>Summa transaktion med aktieägare</b>	<b>595</b>	<b>23 700</b>	<b>-</b>	<b>24 295</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2024</b>	<b>655</b>	<b>80 667</b>	<b>-16 973</b>	<b>64 349</b>

**KASSAFLÖDESLANALYS, MODERBOLAGET**

<b>Belopp i tusentals euro (teur)</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-398	-10 428
Justering för ej kassapåverkande poster	<b>22</b>	-49	10 253
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-447</b>	<b>-176</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		147	515
Förändring av leverantörsskulder		-1	-99
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-3	7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-304</b>	<b>248</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	<b>23</b>		
Nyemission		25 666	-
Emissionskostnader		-1 371	-
Utlånat kapital		-20 135	-
Utdelning		-	-1 012
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 160</b>	<b>-1 012</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 856</b>	<b>-764</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
		<b>535</b>	<b>1 299</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>		<b>4 391</b>	<b>535</b>

## NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

### 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 10 mars 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 9 april 2025.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024

Under räkenskapsår 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för Fleming. Det bedöms inte finnas några ytterligare ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

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

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Fleming har ännu inte analyserat och bedömt konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18 för bolaget.

### Koncernredovisning

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

### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter för lätt industri och lager. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

### Valuta

Koncernen och moderbolaget redovisar i euro (EUR). Utländska transaktioner omräknas till euro enligt den vid transaktionstillfället gällande valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

### 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 3, 15 och 23.

### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas om det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. Undantaget gäller inte uppskjuten skatt på nyttjanderättstillgångar och långfristiga

leasingkulder vilket bruttoredo visas i not. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

### Kassaflödesanalys

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

### Redovisningsprinciper för moderbolaget

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

### Leasingavtal

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

### Finansiella instrument

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

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

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

### Dotterbolag

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

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

### Avrundning

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

## Not 3 Intäkter

### Hyresintäkter

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

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

<b>Hyresintäkter Koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hyresintäkter	7 565	6 874
Serviceintäkter	117	501
<b>Summa</b>	<b>7 682</b>	<b>7 376</b>

<b>Förfallostruktur, hyresvärde</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Inom 1 år	6 799	6 836
Senare än 1 men inom 2 år	6 177	6 836
Senare än 2 men inom 3 år	6 177	6 298
Senare än 3 men inom 4 år	6 089	6 298
Senare än 4 men inom 5 år	5 990	6 203
Senare än 5 år	5 990	12 406
<b>Summa</b>	<b>37 222</b>	<b>44 877</b>

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

## Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig. Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsbeståndet.

Fastighetskostnader, inkluderande direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt samt indirekta kostnader för fastighetsadministration, uppgick 2024 till 1 592 (1

486) TEUR. I flertalet av Flemings hyresavtal står hyresgästen för vissa fastighetskostnader. Fleming har även tecknat så kallade triple net-avtal vilket innebär att hyresgästen står för alla drifts- och underhållskostnader.

#### Drifts- och underhållskostnader

I drifts- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Fleming tecknar avtal för drifts- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall de hyresgästen. Driftskostnaderna uppgick till 720 (707) TEUR och underhållskostnaderna uppgick till 126 (127) TEUR under 2024.

#### 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.

I Finland är fastighetsskatterna kommunala och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Flemings fastigheter är fastighetsskatten 1,1 % på fastställda taxeringsvärden. Fastighetsskatten uppgick totalt till 746 (652) TEUR för 2024.

Driftskostnader	2024	2023
<b>Koncernen</b>		
Fastighetsskötsel	189	173
Reparation & underhåll	126	127
El	153	158
Värme	302	318
Vatten & avlopp	20	21
Försäkringspremier	42	35
Övrigt	15	2
<b>Summa</b>	<b>846</b>	<b>834</b>

#### Not 5 Centrala administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Kostnader för administration i koncernen består av kostnader bolagsadministration samt ägande av dotterföretag och tas i den period de uppstår.

Koncernen	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	293	281
Börskostnader	39	31
Övrig administration	602	254
<b>Summa</b>	<b>934</b>	<b>566</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ekonomisk förvaltning	368	157
Börskostnader	39	31
Övrigt	220	117
<b>Summa</b>	<b>627</b>	<b>304</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
BDO i Mälardalen AB	29	-	12	-
Ernst & Young AB	-	25	-	19
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>25</b>	<b>12</b>	<b>19</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Under 2023 var Ernst & Young AB bolagets revisor.

#### Not 6 Antalet anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode enligt tabellen nedan, inkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Thomas Lindström	5	6	5	6
Erica Magnergård	4	4	4	4
Karl Runeberg	4	4	4	4
Henrik Schmidt	5	4	5	4
Patrik von Hacht	-	4	-	4
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>22</b>

#### Not 7 Finansiella poster

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Fleming upptar räntebärande skulder men även kostnader knutna till tomträttsavgälder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet i den period till vilka de hänförs.

Koncernen	2024	2023
Räntekostnader	1 963	1 186
Övriga finansiella kostnader	200	103
<b>Summa</b>	<b>2 163</b>	<b>1 288</b>

Moderbolaget	2024	2023
Övriga finansiella kostnader	15	-47
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>-47</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser ca 118 (94) TEUR periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

#### Not 8 Inkomstskatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget



kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år och beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter och finansiella instrument. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Aktuell skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	-	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	29	4 677	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till finansieringskostnader	-43	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-14</b>	<b>4 677</b>	-	-
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-14</b>	<b>4 677</b>	-	-

Inkomstskatt och uppskjuten skatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat för de svenska bolagen och med 20,0 % för de finska dotterbolagen. På nästa tabell presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 16.

Ränteavdragsbegränsningsregler tillämpas innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 MSEK 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 16.

#### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-4 200	-10 086	-398	-10 428
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-14</b>	<b>4 677</b>	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	865	2 078	82	2 148
Ej avdragsgilla kostnader	-16	-1	-	-2 112
Skillnad i utländska skattesatser	-23	-70	-	-
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärvet.	-768	-6 640	-	-
Avskrivningar i deklarationen	44	-	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-117	-44	-82	-36
<b>Summa</b>	<b>-14</b>	<b>-4 677</b>	-	-

#### Not 9 Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehåller 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 två ggr per år, till halv- och helårsbokslut.

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

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga

kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

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

### 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.

Koncernen	2024	2023
Genomsnittlig årlig inflation, %	2,00	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,90	8,93
Direktavkastningskrav, %	5,88	5,78
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	6,00	5,00

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

#### Värderingsparametrar

	Antagande	Snitt (teur)	
		2024	2023
Hysesintäkter	+/- 5,00%	6 300 / -6 400	7 000 / -7 000
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-2 900 / 2 800	-5 000 / 4 000
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-2 000 / 1 900	-3 000 / 2 000

Koncernen äger följande fastigheter vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Vallilan Tomisto	Helsingfors
Ässäkeskus	Helsingfors
Ässäparkki	Helsingfors

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	115 300	129 000
Investeringar i befintligt bestånd	334	431
Återbetalat försäkringsärende	-143	-
Orealiserade värdeförändringar	-7 291	-14 131
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>108 200</b>	<b>115 300</b>

Fastighetsportföljens marknadsvärde per kvadratmeter uppgår till 2 630 (2 803) euro/kvm.

### Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Forordningar avseende hyresgäster redovisas netto efter reservering för eventuell osäkra fordringar och beloppet motsvara det som bedöms inkasseras baserat på omständigheter kända på balansdagen. Inbetalning av hyresfordringar bedöms ligga i närtid och verkligt värde motsvarar upplupet anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Övriga kortfristiga fordringar redovisas till bokfört värde då betalning bedöms ske i närtid.

Koncernen	2024	2023
Skattekonto	5	16
Momsfordran	-	35
Övrigt	7	337
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>388</b>

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5	8
Momsfordran	3	35
Övrigt	8	8
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>50</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter redovisas till bokfört värde då betalning bedöms ske i närtid.

Koncernen	2024	2023
Förutbetalda kostnader	18	139
Upplupna intäkter	-	-
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>139</b>

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11	99
Upplupna intäkter	-	12
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>111</b>

### Not 12 Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot vilka redovisas till nominellt belopp per balansdagen.

### Not 13 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 65 450 000 till ett kvotvärde av 0,01 EUR.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	65 450 000	5 950 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	65 450 000	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.

	2024-12-31	2023-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, EUR	- 4 496 896	-14 763 020
Genomsnittligt antal aktier, st	35 700 000	5 950 000
<b>Resultat per aktie, EUR</b>	<b>-0,13</b>	<b>-2,48</b>

### Fritt eget kapital

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

### Not 14 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.

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående kortfristig skuld till kreditinstitut	77 343	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	-	77 415
Amortering	-25 416	-
Uppläggningsavgift	-142	-72
<b>Summa</b>	<b>51 785</b>	<b>77 343</b>

### Not 15 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 8 (7) TEUR. Diskonteringsräntan för att värdera tomträttsavgälden uppgår till ca 1,32 %.

Koncernen har under 2024 inte haft några andra avtal där koncernen utgör leasetagare.

Nyttjanderättstillgångar:

#### Koncernen

Redovisas värde	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavtal	114	537
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>537</b>

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

Leasingskuld:

#### Koncernen

Redovisas värde	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig leasingskuld	114	537
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>537</b>

Belopp redovisade i resultaträkningen:

#### Koncernen

Redovisas värde	2024-12-31	2023-12-31
Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter	8	7
Tomträttsavgäld	-8	-7
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 16 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatte</b>				
Vid årets början	-6 298	-1 621	-	-
Redovisat över resultaträkningen	-15	-4 677	-	-
<b>Redovisad skuld vid årets utgång</b>	<b>-6 313</b>	<b>-6 299</b>	-	-
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Leasingskuld	-	107	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>107</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till finansieringskostnader	-43	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-6 270	-6 299	-	-
Nyttjanderättstillgång	-	-107	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-6 313</b>	<b>-6 299</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-6 313</b>	<b>-6 299</b>	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 3 782 (3 349) TEUR med hänsyn taget till resultatet för år 2024. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 3 606 (3 308) TEUR.

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	271	572
<b>Summa</b>	<b>271</b>	<b>572</b>
Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-	84
Upplupen ränta	668	255
Övrigt	183	150
<b>Summa</b>	<b>851</b>	<b>489</b>
Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	37	40
<b>Summa</b>	<b>37</b>	<b>40</b>

## Not 19 Andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Kapital andel	Röst-rätts-andel	Bokfört värde	Eget kapital
Fleming Midco 1 Properties Oy	100 %	100 %	57 159	62 930
Dotterbolag	Org.nr	Säte		
Fleming Midco 1 Properties Oy	3008909-3	Helsingfors		

En nedskrivning om 0 (-10 253) TEUR avseende andelarna i dotterbolaget har skett under 2024.

## Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	101 420	95 030
<b>Summa</b>	<b>101 420</b>	<b>95 030</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om debitering av transaktionskostnader om 244 (82) TEUR. Per 2024-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till - (-) TEUR och moderbolagets fordringar på koncernbolag uppgår till 2 812 (2 774) 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 6.

Mellan Fleming Properties AB och dess dotterbolag har en koncernintern förvaltningsavgift betalats. För perioden har även konsultarvode till bolagets fd styrelseordförande betalats ut

uppgående till 17 500kr, avseende konsultation kopplat till bolagets finansiering. I övrigt har inga transaktioner med närstående skett.

Pareto Business Management var närstående part till Fleming till och med 31 augusti 2024, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 105 (191) TEUR. Pareto Securities AB, närstående till Pareto Business Management AB har för perioden utfört företagsrådgivningstjänster åt Fleming uppgående till 8 (23) TEUR.

Colony Real Estate AB är närstående part enligt IAS 24 från och med 1 september 2024 genom tillhandahållande av tjänster enligt Business managementavtal, arvodet för perioden uppgår till 255 (0) TEUR.

## Not 22 Kassaflödesanalys

*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*

Koncernen	2024	2023
Uppläggningsavgift lån	118	94
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>94</b>

Moderbolaget	2024	2023
Nedskrivning finansiella tillgångar	-	10 253
Erhållen ränta	-49	-
<b>Summa</b>	<b>-49</b>	<b>10 253</b>

## Not 23 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för likviditets- och kreditrisk, samt ränte- och refinansieringsrisker. 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.

### Likviditets- och kreditrisk

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. Fleming bedömer att bolagets hyresgäster har en god finansiell ställning och hittills har bolaget inte drabbats av några hyresförluster till följd av varken Covid-19 eller Rysslands krig Ukraina.

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

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Fordringar hyresgäst	30	-
Övriga fordringar	12	16
Koncerninterna fordringar	-	1 423
Likvida medel	11 525	4 391
<b>Maximal exponering kreditrisk</b>	<b>11 567</b>	<b>5 830</b>

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

### Ränterisk

Ränterisk avser för Fleming risken för högre räntekostnader och därmed ett försämrat resultat och kassaflöde på grund av högre marknadsräntor. Risken innefattar även valet av en hög andel fast räntebindning i ett läge med sjunkande räntor eller över tid låga rörliga räntor. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl som internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna och är svåra att påverka. Koncernen har en mycket begränsad ränteeponering eftersom finansiering sker till fast ränta till och med låneförfall i januari 2027. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 (0) TEUR.

### Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehovs samt refinansiering av utestående lån försäkras eller fördyras. Flemings finansiering består av eget kapital och räntebärande skulder. Motpart för de räntebärande skulderna är Deutsche Pfandbriefbank AG och de löper med fast ränta om 5,57 %. Lånet är amorteringsfritt och löper till och med 11 januari 2027. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande erhåller hyresinbetalningar. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering.

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat varpå styrelsen löpande diskuterar behov av framtida finansiering.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad beräknat på framåtriktade kvartalssiffror skall överskrida 1,50 ggr och att belåningsgraden inte får överskrida 60%. I villkoren framgår även att om räntetäckningsgraden inte skulle överstiga 1,75 ggr medför detta krav på amortering motsvarande 2,0% p.a. samt att om belåningsgraden skulle överstiga 50% resp. 55%, medför även det krav på amortering om 1,0 % resp. 2,0 % p.a.

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	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
<b>2024-12-31</b>				
Upplåning	-	-	52 000	-
Räntor, netto	724	2 213	3 009	-
Leasingskuld	-	-	-	114
Leverantörsskulder	33	-	-	-
Övr.kortf. skulder	271	-	-	-
Upplupna kost. & förutbet. intäkter	851	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 879</b>	<b>2 213</b>	<b>55 009</b>	<b>114</b>

Koncernen	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
<b>2023-12-31</b>				
Upplåning	-	77 415	-	-
Räntor, netto	281	315	-	-
Leasingskuld	-	-	-	537
Leverantörsskulder	67	-	-	-
Övr.kortf. skulder	572	-	-	-
Upplupna kost. & förutbet. intäkter	489	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 409</b>	<b>77 730</b>	<b>-</b>	<b>537</b>

Moderbolaget	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
<b>2024-12-31</b>				
Leverantörsskulder	3	-	-	-
Upplupna kost. & förutbet. intäkter	37	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Moderbolaget	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
<b>2023-12-31</b>				
Lev. Skulder	4	-	-	-
Upplupna kost. & förutbet. intäkter	40	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

#### Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

Koncernen	Upplåning	Leasing skuld	Summa
IB 2024-01-01	77 343	537	77 880
Amortering av skuld	-25 416	-	-25 416
Uppläggningsavgift	-260	-	-260
<i>Ej kassaflödes-påverkade poster:</i>			
-uppläggningsavgift	118	-	118
-omklassificering	-	-423	-423
<b>UB 2024-12-31</b>	<b>51 785</b>	<b>114</b>	<b>51 899</b>

Koncernen	Upplåning	Leasing skuld	Summa
IB 2023-01-01	77 834	537	78 371
Amortering av skuld	-585	-	-585
<i>Ej kassaflödes-påverkade poster:</i>			
-uppläggningsavgift	94	-	94
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>77 343</b>	<b>537</b>	<b>77 880</b>

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan hyresfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt likvida medel. På skuldsidan återfinns räntebärande skulder, leasingskulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

#### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångars klassificering baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och egenskaperna hos tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Finansiella tillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Koncernens finansiella instrument har klassificerats och redovisas enligt följande:

#### Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar inom denna kategori avser hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel. De innehas enligt affärsmodellen att generera värde genom att erhålla avtalsenliga betalningar. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället sker värdering till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens reserver för kreditförluster utgår ifrån bolagets förväntningar på hyresgästernas betalningsförmåga. Fleming har under rapportperioden inte haft några kreditförluster.

#### Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder i denna kategori avser framför allt låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive eventuella transaktionskostnader, med undantaget för derivat. Efter första redovisningstillfället värderas sedan dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförluster 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 förfallen sen 90 dagar. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har hyresfordringarna 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 hyresfordringarnas återstående löptid. Per den 31 december 2024 hade koncernen inga kreditförluster.

#### Klassificering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet	
	anskaffningsvärde	Redovisat värde
Hyresfordringar	30	30
Övriga fordringar	12	12
Likvida medel	11 525	11 525
<b>Summa</b>	<b>11 567</b>	<b>11 567</b>

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet	
	anskaffningsvärde	Redovisat värde
Hyresfordringar	20	20
Övriga fordringar	388	388
Likvida medel	9 373	9 373
<b>Summa</b>	<b>9 782</b>	<b>9 782</b>

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet	
	anskaffningsvärde	Redovisat värde
Skuld kreditinstitut	51 785	51 785
Leasing skulder	114	114
Leverantörsskulder	33	33
Övriga kortfristiga skulder	271	271
<b>Summa</b>	<b>52 203</b>	<b>52 203</b>

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

#### Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter periodens slut har Fleming signerat en nyuthyrning om 461 kvm med inflytt i maj 2025 samt ytterligare ett kontrakt om 187 kvm. Båda med en avtalslängd om 3 år.

**Not 25 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (euro)

Överkursfond	80 666 508
Balanserat resultat	-16 575 460
Årets resultat	-397 926
	<hr/>
	<b>63 693 122</b>

**Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att**

till aktieägarna utdelas	1 963 500
i ny räkning balanseras	<hr/> 61 729 622
	<b>63 693 122</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 0,03 euro per aktie, innebärande en utdelning om totalt 1 963 500 euro samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid ett tillfälle så snart möjligt efter årsstämman 2025.



## ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2025.

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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

**Henrik Schmidt**  
Styrelseordförande

**Carl-Mikael Lindholm**  
Styrelseledamot

**Erica Magnergård**  
Styrelseledamot

**Thomas Lindström**  
Verkställande direktör

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

**BDO Mälardalen AB**

**John Larsson**  
Auktoriserad revisor

## Definitioner

### *Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt eget kapital.

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

### *Fastigheternas direktavkastning*

Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

### *Förvaltningsresultat per aktie*

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### *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.

### *Resultat efter skatt per aktie*

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### *Resultat per aktie*

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier.

### *Räntetäckningsgrad*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

### *Soliditet*

Eget kapital, justerat för obeskattade reserver, dividerat med balansomslutningen.

### *Överskottgrad*

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.



## 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 2024.

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 2024 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 2024 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.

#### **Övriga upplysningar**

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

## ***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 och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 för Fleming Properties AB för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 ersättningsskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB  
John-David Larsson  
Auktoriserad revisor