

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-10-09 – 2019-12-31

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	11
Redovisningsprinciper och noter	12

Årsredovisning för Fleming Properties AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fleming Properties AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-10-09 - 2019-12-31.

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 9,1 år. Fastigheterna är centralt belägna i Helsingfors i ett av de snabbast växande områdena i Finland. Fastigheternas area är uthyrd till ca 89 % 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 genomgår för närvarande en totalrenovering och väntas stå klar i april 2020. SOK hyr ca 67 % av ytan och den återstående delen är vakant på grund av renoveringen. SOK har varit i fastigheten sedan 1920. 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 2019 uppgick till 2 091 TEUR vilket är främst hänförligt till en positiv realiserad värdeförändring på koncernens fastigheter om 1 500 TEUR. Moderbolagets resultat uppgick till -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 447 TEUR per 2019-12-31. Se ytterligare info i not 4 samt 16.

Ägarförhållanden

Aktierna i Fleming Properties AB (publ) är noterade på Spotlight Stock Market. Bolaget hade 300 registrerade aktieägare per den 31 december 2019. Antal utestående aktier per den 31 december 2019 uppgick till 5 950 000 stycken.

De största aktieägarna per 2019-12-31 var:

	Andel, %	Antal aktier, st
Svenska Handelsbanken AB for PB	15,47	920 464
Onvest Oy	15,13	900 000
Volvo Pensionsstiftelse	3,03	180 000
K Öhlin Holding AB	3,03	180 000
Avanza Pension	2,32	138 037
Johan von Kantzow	2,32	138 000
Fibonacci Asset Management AB	2,18	130 000
Eton Innovation AB	2,02	120 000
Svedulf Fastighets AB	2,02	120 000
GADD & Cie S.A.	2,02	120 000
Summa	49,54	2 946 501
Övriga	50,46	3 003 499
Totalt	100,00%	5 950 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fleming Properties AB (publ) bildades i juni 2019 och förvärvade den 9 oktober tre bolag som äger ett kontorskomplex i centrala Helsingfors. I samband med förvärvet gjorde bolaget en nyemission om 59 500 TEUR. Den 14 oktober 2019 noterades bolaget på Spotlight Stock Market.

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 fokusera på att få de vakanta ytorna uthyrda.

Finansiella nyckeltal (TEUR om inget annat anges)

	2019¹
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	1 568
Driftnetto	1 363
Förvaltningsresultat	900
Resultat före skatt	2 400
Resultat per aktie, EUR	0,4
Marknadsvärde fastigheterna	130 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000
Avkastning på eget kapital, %	15,4
Belåningsgrad, %	60,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6
Soliditet, %	38,5
Överskottsgrad, %	87,0
EPRA NAV per aktie, EUR	9,9
Fastighetens direktavkastning, %	4,6

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna är till ca 89 % uthyrda till en hyresgäst, som bedöms som finansiellt stabil. Återstående kontraktstid är cirka 9,1 år. Risk för koncernen involverar risk för ytterligare vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal eller obestånd. Koncernen löper även en risk att inte få de nuvarande vakanta ytorna uthyrda.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drift- och underhållskostnader då fastigheterna är uthyrda med avtal där hyresgästen ansvarar för och bekostar större delen av drifts- och underhållskostnaderna. Koncernen är ansvarig för drift- och underhållskostnader relaterade till byggnadernas yttre ytor och för installationer såsom uppvärmning, kylning och ventilation. Koncernen ansvarar även för kostnader relaterade till fastighetsskatt och försäkring.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Fastigheterna förvärvades

9 oktober 2019 till det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker vilka beskrivs närmare i not 4.

Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar i kraft. Förslaget innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 500 TEUR. I Finland trädde liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft 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. De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har inte haft en påverkan på koncernen under rapportperioden.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (EUR)

Fritt eget kapital	56 966 953
Årets resultat	-4 484
	<hr/>
	56 962 469

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	4 165 000
i ny räkning balanseras	52 797 469
	<hr/>
	56 962 469

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 (EUR) där ej annat anges.

Koncernens resultaträkning

Belopp i TEUR	Not	2019 ¹
Hysesintäkter	5	1 568
Drift- och underhållskostnader	6	-91
Fastighetskatt		-114
Driftnetto		1 363
Administrationskostnader	7, 8	-158
Finansiella intäkter		1
Finansiella kostnader	9	-306
Förvaltningsresultat		900
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	1 500
Resultat före skatt		2 400
Aktuell skatt	10	-9
Uppskjuten skatt	10	-300
Årets resultat¹		2 091
Resultat per aktie före utspädning, EUR	15	0,4
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	15	0,4

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i TEUR	2019 ¹
Årets resultat ²	2 091
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	2 091

¹ Gäller för perioden 9 oktober 2019 till 31 december 2019.

² Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i TEUR	Not	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11	130 000
Nyttjanderättstillgångar	17	854
Uppskjuten skattefordran	10,18	373
Summa anläggningstillgångar		131 227
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar		11
Övriga kortfristiga fordringar	12	2 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 722
Likvida medel	14	15 681
Summa omsättningstillgångar		22 432
SUMMA TILLGÅNGAR		153 659
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15	
Aktiekapital		60
Övrigt tillskjutet kapital		56 967
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 091
Summa eget kapital		59 118
Långfristiga skulder		
Upplåning	16	77 553
Långfristig leasingkund	17	854
Summa långfristiga skulder		78 407
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		1 584
Övriga kortfristiga skulder	19	13 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	577
Summa kortfristiga skulder		16 134
Summa skulder		94 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 659

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-06-03¹	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	2 091	2 091
Summa totalresultat 2019-12-31	-	-	2 091	2 091
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	60	-	-	60
Nedsättning aktiekapital	-60			-60
Nyemission	60	59 440	-	59 500
Kostnad emission	-	-3 146	-	-3 146
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	673	-	673
Summa transaktioner med aktieägare	60	56 967	-	57 027
Utgående eget kapital 2019-12-31²	60	56 967	2 091	59 118

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

² Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över kassaflöden

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

¹ 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	2019 ¹
Nettoomsättning		867
Administrationskostnader	7, 8	-930
Rörelseresultat		-63
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter		59
Resultat efter finansiella poster		-4
Resultat före skatt		-4
Skatt på årets resultat	10	-
Årets resultat		-4

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i TEUR	2019 ¹
Årets resultat	-4
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	-4

¹ 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	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	21	47 278
Långfristiga fordringar på koncernföretag		7 000
Uppskjuten skattefordran	18	673
Summa anläggningstillgångar		54 951
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kortfristiga fordringar koncernföretag		954
Övriga kortfristiga fordringar	12	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	81
Summa kortfristiga fordringar		1 091
Kassa och bank	14	1 081
Summa omsättningstillgångar		2 172
SUMMA TILLGÅNGAR		57 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		60
Summa bundet eget kapital		60
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		56 966
Balanserad vinst eller förlust		-
Årets resultat		-4
Summa fritt eget kapital		56 962
Summa eget kapital		57 022
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		5
Kortfristiga skulder koncernföretag		86
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	10
Summa kortfristiga skulder		101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 123

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

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

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i TEUR	Not	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	24	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-4
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-1 091
Ökning/minskning av leverantörsskulder		5
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		96
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-994
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag		-8
Lämnade aktieägartillskott		-47 270
Lämnade lån till koncernföretag		-7 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-54 278
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag		-60
Nedsättning aktiekapital		60
Nyemission		59 500
Emissionskostnader		-3 147
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		56 353
Årets kassaflöde		1 081
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		-
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	1 081

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.

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 2019 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 2019

Den 1 januari 2019 införde koncernen IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt tidigare gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot tidigare tillämpade principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag gäller för avtal med en kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

Fleming är leasetagare avseende tomträttsavtal, vilket medför en påverkan på redovisningen efter införandet av IFRS 16. Tomträttsavtalet har uppkommit i koncernen samband med förvärv 9 oktober 2019 och koncernen redovisar från detta datum en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld i balansräkningen om 854 TEUR.

I standarden betraktas tomträtter som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Tomträtterna kommer därför inte att skrivas av. En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Resultaträkningen påverkas genom att tomträttsavgälden, uppgående till 7 TEUR, omklassificeras från drift- och underhållskostnader till egen rad i anslutning till finansiella kostnader. Kostnaden ingår därmed fortsatt i förvaltningsresultatet men inte i driftnettot. Omklassificeringen får därmed en mindre påverkan på följande nyckeltal; räntetäckningsgrad, överskottsgrad och fastigheternas direktavkastning. Soliditeten påverkas av den förändrade balansomslutningen till följd av redovisningen av nyttjanderättstillgång och leasingskuld.

I övrigt att övergången till IFRS 16 inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. Koncernens hyreskontrakt hänförligt till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal. För mer information avseende hanteringen av IFRS 16, se not 17.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller

skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen har ingen väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning men innebär ett utökat dokumentationskrav

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2019 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

För räkenskapsår som påbörjas i januari 2020 eller senare kommer 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. Fastigheten 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 leasingskuld till motsvarande värde. Tomträter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträterna 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

tomträtsavgälden 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 18.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka hänförs sig.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs 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 eftersom 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, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt

värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

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

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

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

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

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

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

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

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

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga 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 innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

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

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

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

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas 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 kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållt 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 "Övriga 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.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

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

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

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 i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Avrundning

Samtliga redovisade belopp presenteras i tusentals kronor 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 il ca 90 % uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan 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 förfalldagen, 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 räntexponering eftersom finansiering sker till fast ränta. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 mkr.

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 det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot obligationslåneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Nästa avstämningsdag för samtliga krav är 2020-03-31. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2019-12-31.

Löptidsfördelning av kontraktensliga 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 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning			77 553	
Leasing- skulder				854
Räntor	281	843	4 217	
Lev.skulder	1 584			
Övr. kortfr. skulder	234	13 739		
Summa	2 099	14 582	81 770	854

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder koncernföretag	86	-	-	-
Lev.skulder	5	-	-	-
Summa	91	-	-	-

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 finansierings- verksamheten

Balanspost	IB 2019-10-09	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-12-31
Upplåning	-	78 000	-447	77 553
Leasing- skulder	-	-	854	854
Summa	-	78 000	407	78 407

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 89 % 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 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Hysesfordringar	11	-
Övriga fordringar	2 018	56
Likvida medel	15 681	1 081
Maximal exponering för kreditrisk	17 710	1 137

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 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hysesfordringar	11	11
Övriga fordringar	2 018	2 018
Likvida medel	15 681	15 681
Summa	17 710	17 710

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
Summa	93 964	93 964

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. Flemings 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 emitterad obligation minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och

nettoskuld. Belåningsgrad och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut. För ytterligare definitioner se not 26.

	Koncernen 2019-12-31
Upplåning	77 553
Likvida medel	15 681
Nettoskuld	61 872
Totalt eget kapital	59 118
Totalt kapital	120 990

	Koncernen 2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	1 206
Fin. kostnader	261
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6

	Koncernen 2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	78 000
Fastigheternas marknadsvärde	130 000
Belåningsgrad, %	60,0

	Koncernen 2019-12-31
Eget kapital	59 118
Balansomslutning	153 659
Soliditet, %	38,5

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen 2019
Hyresintäkter	
Hyresintäkter exkl. tillägg	1 568
Summa hyresintäkter	1 568

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen 2019
Inom 1 år	5 925
Senare än 1 men inom 5 år	29 626
Senare än 5 år	29 626
Summa	65 177

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

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2019	
Fastighetsskötsel		10
El		33
Värme		39
Vatten och avlopp		3
Försäkringspremier		6
Summa		91

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Ekonomisk förvaltning	59	23
Börskostnader	22	22
Övrig administration	77	885
Summa	158	930

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Ernst & Young AB	51	6
Summa	51	6

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

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

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

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Hanna Ekdahl	1	1
Thomas Lindström	1	1
Erica Magnergård	1	1
Patrik von Hacht	1	1
Summa	4	4

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Räntekostnader	261	-
Övriga finansiella kostnader	45	-
Summa	306	-

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

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-9	-
Summa	-9	-
Uppskjuten skatt		
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-300	-
Summa	-300	-
Total redovisad skattekostnad	-309	-

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (22 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 19.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Resultat före skatt	2 400	-4
Årets skattekostnad	-309	-
Skatt enligt svensk skattesats	-514	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-669	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	108	
Skillnad utländska skattesatser	81	
Uppskjuten skatt redovisad direkt mot eget kapital	673	
Ej aktiverat underskottsavdrag	12	1
Summa	-309	-

Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Emissionskostnader	673	673
Summa	673	673

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 och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av Savills Sweden AB.

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	-	-
Fastighetsförvärv	128 500	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-	-
Orealiserade värdeförändringar	1 500	-
Utgående verkligt värde	130 000	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 12 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 1,9 % 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, %	1,9
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,0
Direktavkastningskrav, %	4,5
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (TEUR)
Hysesintäkter	+/- 10%	14 000 / -13 000
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-3 000 / 3 000
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-3 000 / 3 000

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3	3
Momsfordran	2 015	53
Summa	2 018	56

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt	4 616	-
Övrigt	106	81
Summa	4 722	81

Not 14 Likvida medel

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	15 681	1 081
Summa	15 681	1 081

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.

	2019-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	5 950 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	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.

	2019-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	2 091 381
Genomsnittligt antal aktier, st	5 950 000
Resultat per aktie, kr	0,4

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 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	78 000	-
Uppläggningsavgift	-447	-
Summa	77 553	-

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	Tomträttsavtal	Total
IB 2019-10-09	-	-
Årets värdeförändring	854	854
Tillkommande nyttjanderätter	-	-
UB 2019-12-31	854	854

Tomträttsavtalet redovisas 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	
	2019-12-31
Långfristig leasingskuld	854
Summa	854

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen		2019
Intäkter för vidarefakturerings av nyttjanderätter		2
Tomträttsavgäld		-2
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:		0

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing.

För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4. För totalt kassautflöde avseende leasingavtal, se not 24.

Not 18 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	673	673
Summa	673	673
Uppskjuten skatteskuld		
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-300	
Summa	-300	
Uppskjuten skatteskuld, netto	373	673

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 55 TEUR med hänsyn taget till resultatet för år 2019. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 1 TEUR.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Momsskuld	225	-
Avräkning projekt	13 739	-
Övriga skulder	9	-
Summa	13 973	

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	261	-
Övrigt	316	10
Summa	577	10

Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2019-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	-	
Förvärv av dotterbolag	3	
Aktiverade förvärvsrelaterade utgifter	47 275	
Utgående anskaffningsvärde	47 278	

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
	100	100	47 278	49 373
Summa	100	100	47 278	49 373

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

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-
Fastighetsinteckningar	95 030	-
Summa	95 030	-
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 56 TEUR. Per 2019-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 7 954 TEUR. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Bolaget har haft transaktioner med Pareto Securities AB och Pareto Business Management AB ("PBM"). PBM, som ägs av Pareto Securities AB, har per 2019-12-31 inget ägande kvar i bolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Erlagd ränta	260	-
Erhållen ränta		
Tomträttsavgälder	2	-
Summa	262	-

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.

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

EPRA NAV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

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

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

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 30 april 2020, 30 juni 2020, 30 september 2020 och 30 december 2020.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 24 mars 2020.

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 24 mars 2020

Hanna Ekdahl
Styrelseordförande

Thomas Lindström
Styrelseledamot

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Robin Englén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor