

ÅRSREDOVISNING

2025

Fleming Properties AB

559207-9544

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Styrelsens förslag till vinstdelning	4
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 balansräkning	10
Moderbolagets förändring av eget kapital	11
Kassaflödesanalys moderbolaget	12
Noter till de finansiella rapporterna	13

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 2025.

Verksamheten

Fleming är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar tre fastigheter belägna i centrala Helsingfors, Finland. Bolaget strävar efter att i nära samarbete med nuvarande och potentiella hyresgäster utveckla och förädla fastigheterna 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, Securitas, Grano, Nets Finland och Digita.

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 90 procent av den totala uthyrningsbara ytan, varav 100 procent av ytan i Ässäkeskus, 69 procent i Vallilan Toimisto och 84 procent av parkeringsplatserna i Ässäparkki. Portföljen rymmer ytterligare sex hyresgäster som tillsammans hyr cirka 3 000 kvm kontorsarea.

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 6 286 TEUR (6 090). Förändringen grundar sig huvudsakligen i ökad uthyrning samt minskade taxebundna kostnader.

Bolagets finansiella kostnader uppgår till 2 937 TEUR (2 163). Ökningen från föregående år består huvudsakligen av ökade räntekostnader hänförliga till bolagets banklån som refinansierades i juli 2025. Det är tecknat med fast ränta om 5,65% och löper t.o.m. 11 januari 2027.

Koncernens resultat efter skatt för 2025 uppgick till 2 655 TEUR (-4 214), vilket främst förklaras av ett förbättrat driftnetto samt en positiv värdeutveckling i fastighetsportföljen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har koncernen fortsatt att utvecklas i enlighet med den fastställda strategin och verksamhetsplanen. Arbetet har präglats av ett tydligt fokus på att säkerställa stabila kassaflöden, effektiv fastighetsförvaltning och långsiktigt värdeskapande. Intäkterna och driftnettot har uppvisat en stabil utveckling, och överskottsgraden är fortsatt hög.

Förvaltningsresultatet är lägre jämfört med föregående år, vilket i huvudsak kan hänföras till de nya lånevillkor och den finansieringsstruktur som implementerats under föregående år. Denna förändring har medfört ökade finansieringskostnader, vilket varit en förväntad effekt och utfallet ligger i linje med de antaganden och prognoser som gjorts i samband med omstruktureringen.

Samtidigt har periodens resultat förbättrats väsentligt jämfört med föregående år. Den positiva resultatutvecklingen förklaras främst av en förbättrad värdeutveckling i fastighetsportföljen, vilket bidragit till ett starkare resultat på sista raden.

Uthyrningsarbetet har fortsatt att utvecklas positivt under året och ytterligare cirka 1 200 kvadratmeter har hyrts ut. Parallellt med detta har koncernen lagt stor vikt vid att vårda och vidareutveckla relationerna med befintliga hyresgäster, vilket är en central del i arbetet med att skapa stabilitet och långsiktighet i intäktsbasen.

I detta sammanhang kan särskilt noteras att SOK inte valt att utnyttja sin break-option fullt ut. Detta stärker hyresintäkternas

stabilitet och ger en förbättrad visibilitet i kassaflödet framåt. Sammantaget ser bolaget detta som ett tydligt kvitto på fastighetens attraktivitet, kvaliteten i förvaltningen samt styrkan i de långsiktiga hyresgästrelationerna.

Förväntad framtida utveckling

Koncernen har för närvarande säkrade kassaflöden genom befintliga hyresavtal med indexklausuler, med en genomsnittlig återstående hyrestid om 5,1 år. Koncernen har därutöver en likviditet som möjliggör framtida investeringar i syfte att tillmötesgå nya och befintliga hyresgästers krav på lokalanpassningar.

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 -163 TEUR (-398). 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 61 224 (60 532) TEUR och koncernens banklån uppgick per samma tidpunkt till 51 891 (51 785) TEUR, resulterande i en nettobelåningsgrad om 37,9 (37,4) %. Banklånet löper utan amortering och med en fast ränta om 5,65 %. Lånet löper till och med 11 januari 2027.

Nyckeltal

I tusentals euro (teur) om inget annat anges	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter	7 895	7 682	7 376	6 932	6 989
Driftnetto	6 286	6 090	5 890	5 487	5 805
Förvaltningsresultat	2 345	3 091	4 045	3 742	4 048
Uthyrningsbar area, kvm	41 135	41 135	41 135	41 135	41 135
Marknadsvärde fastigheterna	109 800	108 200	115 300	129 000	134 000
Fastigheternas direktavkastning, %	5,7	5,6	5,1	4,3	4,3
Överskottsgrad, %	79,6	79,3	79,9	79,1	83,1
Finansiella					
Resultat före skatt	2 387	-4 200	-10 086	-2 805	7 739
Balansomslutning	120 614	119 899	125 758	137 957	144 391
Avkastning på eget kapital, %	4,4	-8,4	-30,9	-4,8	12,8
Soliditet, %	50,8	50,5	32,2	40,0	43,1
Belåningsgrad, %	47,4	48,1	67,1	60,5	58,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,84	2,7	4,5	4,4	4,7
Nettobelåningsgrad, %	37,9	37,4	59,0	54,4	51,1

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det bland annat krav på belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 31 december 2025. 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 498 (535) registrerade aktieägare per den 31 december 2025 och de största aktieägarna var:

	Andel, %	Antalet aktier, st
Colony Real Estate	37,45	24 514 004
Lovisa Hamrin med familj	10,15	6 646 078
Anders Carlsson	4,87	3 188 741
LGT Bank LTD	4,70	3 074 500
Avanza Pension	3,07	2 007 215
Summa	60,24	38 430 538
Övriga	39,75	26 019 462
Totalt	100,00	65 450 000

Aktierelaterade

Förvaltningsresultat per aktie, euro	0,04	0,05	0,68	0,63	0,68
Resultat efter skatt per aktie, euro	0,04	-0,74	-2,48	-0,47	1,30
NRV per aktie, euro	1,03	1,02	7,86	9,55	10,83
Antal utestående aktier, st	65 450 000	65 450 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Föreslagen utdelning per aktie, euro	0,03	0,03	-	-	0,70

Se sid 24 för definitioner av nyckeltal

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Finansiering

Den mest väsentliga risk som Koncernen bedöms stå inför på kort sikt är den planerade refinansieringen av Koncernens externa skuldsättning som förfaller 11 januari 2027. Koncernens möjlighet att genomföra refinansieringen på marknadsmässiga och fördelaktiga villkor är beroende av villkoren på de finansiella marknaderna vid tidpunkten för refinansiering men även i hög grad beroende av att kassaflöden kan bibehållas på en långsiktigt stabil nivå. Om så inte blir fallet kan det medföra att refinansieringen blir mer utmanande och sker till mindre fördelaktiga villkor.

Hyresintäkter

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

Per 31 december 2025 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 96 %. Utav det samlade hyresvärdet kopplar 90 % till hyresavtalen tecknade med SOK, som är ett av Finlands största företag verksamt inom flera affärsområden, bland annat dagligvaruhandeln och serviceindustrin. Hyresavtalen med SOK löper till 31 december 2030 och innehåller en breakoption om möjlighet att frånträda 15,9 % av kontrakterade ytor per 31 december 2028. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 5,1 år. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI.

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 ytor uthyrda.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drift och underhållskostnader då fastigheterna är uthyrda med avtal där hyresgästen ansvarar för och bekostar större delen av drifts- och underhållskostnaderna.

Koncernen är ansvarig för drift- och underhållskostnader relaterade till byggnadernas yttre ytor och för installationer såsom

uppvärmning, kylning och ventilation. Koncernen ansvarar även för kostnader relaterade till fastighetsskatt och försäkring.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven.

Koncernen är även exponerad för likviditets-, ränte- och finansieringsrisker vilka beskrivs närmare i not 23.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDELNING

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

Fritt eget kapital, euro

Överkursfond	80 666 508
Balanserat resultat	-18 936 887
Årets resultat	-162 730
Summa fritt eget kapital	61 566 891

Till årsstämmans förfogande stående medel

Till aktieägarna utdelas	1 963 500
I ny räkning balanseras	59 603 391
Summa	61 566 891

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	2025	2024
Hysesintäkter	3	7 895	7 682
Drift- och underhållskostnader	4	-864	-846
Fastighetsskatt	4	-745	-746
Driftnetto		6 286	6 090
Central administration	5, 6	-979	-934
Finansiella intäkter		90	98
Finansiella kostnader	7	-3 052	-2 163
Förvaltningsresultat		2 345	3 091
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	9	42	-7 291
Resultat före skatt		2 387	-4 200
Aktuell skatt	8	-	-
Uppskjuten skatt	8	268	-14
Årets resultat		2 655	-4 214
Övrigt totalresultat:			
Årets resultat		2 655	-4 214
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat²		2 655	-4 214

²Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare

Genomsnittligt antalet utestående aktier, st	13	65 450 000	35 700 000
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		0,04	-0,06
Föreslagen utdelning per aktie		0,03	0,03

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	109 800	108 200
Nyttjanderättstillgång tomträtt	15	113	114
Summa anläggningstillgångar		109 913	108 314
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		67	30
Övriga kortfristiga fordringar	10	9	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	195	18
Likvida medel	12	10 430	11 525
Summa omsättningstillgångar		10 701	11 585
SUMMA TILLGÅNGAR		120 614	119 899
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13		
Aktiekapital		655	655
Övrigt tillskjutet kapital		80 667	80 667
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-20 089	-20 789
Summa eget kapital		61 224	60 532
Långfristiga skulder			
Upplåning	14	51 891	51 785
Uppskjutna skatteskulder	16	6 044	6 313
Långfristig leasingsskuld	15	113	114
Summa långfristiga skulder		58 048	58 212
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38	33
Övriga kortfristiga skulder	17	289	271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 015	851
Summa kortfristiga skulder		1 342	1 155
Summa skulder		59 390	59 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 614	119 899

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals euro (teur)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående kapital per 1 januari 2024	60	56 967	-16 575	40 451
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-4 214	-4 214
Summa totalresultat	-	-	-4 214	-4 214
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	595	25 071	-	25 666
Emissionskostnader	-	-1 371	-	-1 371
Summa transaktion med aktieägare	595	23 700	-	24 295
Utgående eget kapital 31 december 2024	655	80 677	-20 789	60 532
Ingående kapital per 1 januari 2025	655	80 677	-20 789	60 532
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	2 655	2 655
Summa totalresultat	-	-	2 655	2 655
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-1 964	-1 964
Summa transaktion med aktieägare	-	-	-1 964	-1 964
Utgående eget kapital 31 december 2025	655	80 667	-20 098	61 224

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		2 345	3 091
Justering för ej kassapåverkande poster	22		
Finansiella poster		106	118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 451	3 209
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-212	488
Förändring av leverantörsskulder		5	-34
Förändring av övriga kortfristiga skulder		183	61
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 427	3 724
Investeringsverksamheten			
Försäkringsersättning		-	144
Investeringsprojekt i fastighet		-1 558	-334
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 558	-190
Finansieringsverksamheten	23		
Nyemission		-	25 666
Emissionskostnader		-	-1 371
Upptagande av lån		-	-260
Amortering av lån		-	-25 416
Utdelning		-1 964	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 964	-1 381
Årets kassaflöde		-1 095	2 153
Likvida medel vid årets början		11 525	9 373
Likvida medel vid räkenskapsåret utgång	12	10 430	11 525

MODERBOLAGETS RESULTATRÄNING

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2025	2024
Nettoomsättning	21	571	244
Administrationskostnader	5, 6	-847	-627
Rörelseresultat		-276	-383
Finansiella poster	7	113	-15
Resultat efter finansiella poster		-163	-398
Resultat före skatt		-163	-398
Uppskjuten skatt	8	-	-
Årets resultat		-163	-398

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i tusentals euro (teur)	2025	2024
Årets resultat	-163	-398
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-163	-398

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	57 159	57 159
Övriga långfristiga fordringar hos koncernföretag	21	2 812	1 389
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 971	58 548
Omsättningstillgångar			
Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag	21	98	1 423
Övriga kortfristiga fordringar	10	16	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	8	11
Likvida medel	12	2 181	4 391
Summa omsättningstillgångar		2 303	5 841
SUMMA TILLGÅNGAR		62 274	64 389
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		655	655
Summa bundet eget kapital		655	655
Fritt eget kapital			
Överkursfond		80 667	80 667
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-19 100	-16 973
Summa fritt eget kapital		61 566	63 694
Summa eget kapital		62 221	64 349
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	42	37
Summa kortfristiga skulder		53	40
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 274	64 389

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tusentals euro (teur)	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående kapital per 1 januari 2024	60	56 966	-16 575	40 451
Årets resultat	-	-	-398	-398
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	595	25 071	-	25 666
Emissionskostnader	-	-1 371	-	-1 371
Summa transaktion med aktieägare	595	23 700	-	24 295
Utgående eget kapital 31 dec 2024	655	80 667	-16 973	64 349
Ingående kapital per 1 januari 2025	655	80 667	-16 973	64 349
Årets resultat	-	-	-163	-163
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-1 964	-1 964
Summa transaktion med aktieägare	-	-	-1 964	-1 964
Utgående eget kapital 31 dec 2025	655	80 667	-19 100	62 221

KASSAFLÖDESLANALYS, MODERBOLAGET

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-163	-398
Justering för ej kassapåverkande poster	22	-98	-49
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-261	-447
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		3	147
Förändring av leverantörsskulder		7	-1
Förändring av övriga kortfristiga skulder		5	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-246	-304
Finansieringsverksamheten	23		
Nyemission		-	25 666
Emissionskostnader		-	-1 371
Utlånat kapital		-	-20 135
Utdelning		-1 964	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 964	4 160
Årets kassaflöde		-2 210	3 856
Likvida medel vid årets början		4 391	535
Likvida medel vid räkenskapsåret utgång	12	2 181	4 391

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 c/o Altaal, Regeringsgatan 59B, 111 56 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 17 mars 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 16 april 2026.

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 2025

Under räkenskapsår 2025 trädde ändringar i IAS 21, *The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates* ("Lack of Exchangeability"), i kraft. Ändringarna tydliggör hur företag ska bedöma när en valuta inte är utbytbar samt hur en tillämplig växelkurs ska fastställas i sådana fall, inklusive vissa utökade upplysningskrav. Bolaget har utvärderat ändringarna och bedömer att de inte har haft någon påverkan på bolagets finansiella rapporter.

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 påbörjat översynen av förändringen men ännu inte dragit någon slutsats kring dess påverkan på de finansiella rapporterna.

Koncernredovisning

När koncernen förvärvat 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

leasingskulder 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. Hyrorna enligt kontrakten 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. Förskottsbetalade 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.

Hyresintäkter

Koncernen	2025	2024
Hyresintäkter	7 775	7 565
Serviceintäkter	121	117
Summa	7 895	7 682

Förfallostruktur, hyresvärde

	2025	2024
Inom 1 år	6 850	6 799
Senare än 1 men inom 2 år	6 870	6 177
Senare än 2 men inom 3 år	6 703	6 177
Senare än 3 men inom 4 år	6 396	6 089
Senare än 4 men inom 5 år	6 294	5 990
Senare än 5 år	759	5 990
Summa	33 872	37 222

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

Not 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 2025 till 1 609 (1

592) 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 735 (720) TEUR och underhållskostnaderna uppgick till 129 (126) TEUR under 2025.

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 745 (746) TEUR för 2025.

Driftskostnader		
Koncernen	2025	2024
Fastighetsskötsel	223	189
Reparation & underhåll	129	126
El	156	153
Värme	285	302
Vatten & avlopp	25	20
Försäkringspremier	20	42
Övrigt	26	15
Summa	864	846

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	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	61	135
Börskostnader	32	39
Konsultkostnader	97	255
Personal / Styrelse	56	36
Marknadsföring	20	16
Bolagsstyrning	692	407
Övrig administration	22	45
Summa	979	934

Moderbolaget	2025	2024
Bolagsstyrning	692	360
Börskostnader	32	39
Konsultkostnader	63	163
Personal / Styrelse	56	36
Övrigt	5	29
Summa	847	627

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
BDO i Mälardalen AB	23	29	12	12
Summa	23	29	12	12

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

Not 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	
	2025	2024	2025	2024
Thomas Lindström	4	5	4	5
Erica Magnergård	4	4	4	4
Carl-Mikael Lindholm	4	-	4	-
Henrik Schmidt	5	5	5	5
Karl Runeberg	-	4	-	4
Summa	17	18	17	18

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	2025	2024
Räntekostnader	2 937	1 963
Övriga finansiella kostnader	115	200
Summa	3 052	2 163

Moderbolaget	2025	2024
Övriga finansiella kostnader	-113	15
Summa	-113	15

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella

kostnader avser ca 106 (118) 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktuell skatt	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	283	29	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till finansieringskostnader	21	-43	-	-
Uppskjuten skatt övrigt	-35	-	-	-
Summa	268	-14	-	-
Total redovisad skattekostnad	268	-14	-	-

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	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	2 387	-4 200	-163	-398
Årets skattekostnad	268	-14	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	-492	865	34	82
Ej avdragsgilla kostnader	-	-16	-	-
Skillnad i utländska skattesatser	15	-23	-	-
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärvet.	631	-768	-	-
Avskrivningar i deklarationen	147	44	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-34	-117	-34	-82
Summa	268	-14	-	-

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbar data. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas 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 tilläggsköpeskilling 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	2025	2024
Genomsnittlig årlig inflation, %	2,00	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,36	7,90
Direktavkastningskrav, %	6,37	5,88
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	6,00	6,00

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar

	Antagande	Snitt (teur)	
		2025	2024
Hyresintäkter	+/- 5,00%	6 200 / -6 200	6 300 / -6 400
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-2 500 / 2 200	-2 900 / 2 800
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-2 600 / 2 600	-2 000 / 1 900

Koncernen äger följande fastigheter vilka innehas med äganderätt.

Fastighet

Vallilan Tomisto
Ässäkeskus
Ässäparkki

Kommun

Helsingfors
Helsingfors
Helsingfors

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	108 200	115 300
Investeringar i befintligt bestånd	1 558	334
Återbetalat försäkringsärende	-	-143
Orealiserade värdeförändringar	42	-7 291
Utgående verkligt värde	109 800	108 200

Fastighetsportföljens marknadsvärde per kvadratmeter uppgår till 2 669 (2 630) euro/kvm.

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Fordringar 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	2025	2024
Skattekonto	1	5
Övrigt	8	7
Summa	9	12

Moderbolaget	2025	2024
Skattekonto	1	5
Momsfordran	7	3
Övrigt	8	8
Summa	16	16

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Koncernen	2025	2024
Förutbetalda kostnader	12	18
Upplupna intäkter	183	-
Summa	195	18

Moderbolaget	2025	2024
Förutbetalda kostnader	8	11
Summa	8	11

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	65 450 000	65 450 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	65 450 000	65 450 000

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, EUR	2 654 764	- 4 496 896
Genomsnittligt antal aktier, st	65 450 000	35 700 000
Resultat per aktie, EUR	0,04	-0,13

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	2025-12-31	2024-12-31
Ingående kortfristig skuld till kreditinstitut	51 785	77 343
Amortering	-	-25 416
Uppläggningsavgift	106	-142
Summa	51 891	51 785

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 (8) TEUR. Diskonteringsräntan för att värdera tomträttsavgälden uppgår till ca 5,23 %.

Koncernen har under 2025 inte haft några andra avtal där koncernen utgör leasetagare.

Nyttjanderättstillgångar:

Koncernen

Redovisas värde	2025-12-31	2024-12-31
Tomträttsavtal	113	114
Summa	113	114

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.

Leasingskulld:

Koncernen

Redovisas värde	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig leasingskuld	113	114
Summa	113	114

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen

Redovisas värde	2025-12-31	2024-12-31
Intäkter för vidarefakturerings av nyttjanderätter	8	8
Tomträttsavgäld	-8	-8
Summa	-	-

Not 16 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt				
Vid årets början	-6 313	-6 298	-	-
Redovisat över resultaträkningen	268	-15	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-6 044	-6 313	-	-
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Leasingskuld	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt				
hänförlig till	-22	-43	-	-
finansieringskostnader				
Temporär skillnad	-5 987	-6 270	-	-
hänförlig till fastigheter				
Uppskjuten skatt	-35	-	-	-
övrigt				
Summa uppskjuten skatt	-6 044	-6 313	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-6 044	-6 313	-	-

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 4 374 (3 782) TEUR med hänsyn taget till resultatet för år 2025. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 3 990 (3 606) TEUR.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	213	240
Hysesdepositioner	76	31
Summa	289	271

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6	-
Upplupen ränta	668	668
Övrigt	341	183
Summa	1 015	851
Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Övrigt	42	37
Summa	42	37

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

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	101 420	101 420
Summa	101 420	101 420
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

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 98 (244) TEUR. Per 31 december 2025 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 2 910 (2 812) 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 571 (244). I övrigt har inga transaktioner med närstående skett.

Colony Real Estate AB är närstående part enligt IAS 24 från och med 1 september 2024 genom tillhandahållande av tjänster enligt Business managementavtal, arvudet för perioden uppgår till 692 (255) TEUR.

Not 22 Kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2025	2024
Uppläggningsavgift lån	106	118
Summa	106	118

Moderbolaget	2025	2024
Nedskrivning finansiella tillgångar	-	-
Erhållen ränta	-98	-49
Summa	-98	-49

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 96 % uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

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

	Koncernen 2025-12-31	Moderbolaget 2025-12-31
Fordringar hyresgäst	67	-
Övriga fordringar	9	16
Koncerninterna fordringar	-	98
Likvida medel	10 430	2 181
Maximal exponering kreditrisk	10 506	2 295

	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
Maximal exponering kreditrisk	11 567	5 830

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 ränteexponering 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 520 (0) TEUR.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehovs samt refinansiering av utestående lån försvåras 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 5,65 %. 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. Dessa sedvanliga kovenanter följs upp löpande. Under året har en reglering gjorts till följd av en ändrad marknadsvärdering

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga 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
2025-12-31				
Upplåning	-	-	52 000	-
Räntor, netto	724	2 213	80	-
Leasingskuld	-	-	-	113
Leverantörsskulder	38	-	-	-
Övr.kortf. skulder	289	-	-	-
Upplupna kost. & förutbet. intäkter	1 051	-	-	-
Summa	2 066	2 213	52 080	113

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

Moderbolaget				
	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2025-12-31				
Leverantörsskulder	11	-	-	-
Upplupna kost. & förutbet. Intäkter	42	-	-	-
Summa	53	-	-	-

Moderbolaget				
	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2024-12-31				
Leverantörsskulder	3	-	-	-
Upplupna kost. & förutbet. Intäkter	37	-	-	-
Summa	40	-	-	-

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 2025-01-01	51 785	114	51 899
Amortering av skuld	-	-	-
Uppläggningsavgift	-	-	-
<i>Ej kassaflödes-påverkade poster:</i>			
-uppläggningsavgift	106	-	106
-Periodens resultat	-1	-1	-1
UB 2025-12-31	51 891	113	52 004

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
UB 2024-12-31	51 785	114	51 899

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 innehåller 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 2025 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	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
2025-12-31		
Hyresfordringar	67	67
Övriga fordringar	9	9
Likvida medel	10 430	10 430
Summa	10 506	10 506

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

Finansiella skulder	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
2025-12-31		
Skuld kreditinstitut	51 891	51 891
Leasing skulder	113	113
Leverantörsskulder	38	38
Övriga kortfristiga skulder	289	289
Summa	52 331	52 331

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

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter rapportperiodens utgång har Fleming meddelat att fastighetens största hyresgäst, SOK, har valt att inte utnyttja sin break-option fullt ut samt att senarelägga tidpunkten för besked om eventuell utnyttjande av nästa break-option.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (euro)

Överkursfond	80 666 508
Balanserat resultat	-18 936 887
Årets resultat	-162 730
61 566 891	

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	1 963 500
i ny räkning balanseras	59 603 391
61 566 891	

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 2026.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2026.

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 & styrelseledamot

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 2025.

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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

John Larsson

Auktoriserad revisor