

Delårsrapport

Q3 2022

Fleming Properties AB

www.flemingproperties.se

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 5 119 (5 384) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 4 109 (4 512) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 3 873 (5 276) TEUR

KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 746 (1 791) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 415 (1 515) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 700 (2 885) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har fortsatt enligt plan och med förväntad resultatutveckling beaktat påverkan av den brand som bröt ut i grannfastigheten under december 2021. Driftnettot under kvartalet var något högre än tidigare kvartal 2022 men hela perioden uppvisade en försämring på 403 TEUR jämfört med föregående år. Försämringen förklarades av att en hyresgaranti för vakanta ytorna upphörde under oktober 2021. Den brand som utbröt i grannfastigheten i december 2021 med efterföljande reparationer har fördröjt uthyrningsarbetet för de vakanta ytorna. Under kvartalet har uthyrningsprocessen återigen intensifierats efter att de brandskadade ytorna närmar sig återställande. Även med nuvarande vakansnivå förväntas en intäktsökning i jämförelse mot tidigare år utifrån att befintliga hyresavtal justeras till hundra procent i enlighet med KPI ¹⁾, vilken per oktober uppgick till 8,33 procent mot föregående år.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2022-01-01	2021-01-01	2022-07-01	2021-07-01
	- 2022-09-30	- 2021-09-30	- 2022-09-30	- 2021-09-30
Intäkter	5 119	5 384	1 746	1 791
Driftnetto	4 109	4 512	1 415	1 515
Förvaltningsresultat	2 758	3 147	940	1 071
Periodens resultat	3 873	5 276	700	2 885
Resultat per aktie, EUR	0,65	0,89	0,12	0,48
Marknadsvärde fastigheterna	136 000	132 000	136 000	132 000
Antal utestående aktier, st.	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	80,27	83,80	81,04	84,59
Avkastning på eget kapital, %	8,23	11,89	4,55	20,07
Räntetäckningsgrad, ggr	4,36	4,79	4,41	4,82
Soliditet, %	42,41	41,74	42,41	41,74
Belåningsgrad, %	57,35	59,09	57,35	59,09
Nettobelåningsgrad, %	51,48	52,24	51,48	52,24
NRV per aktie, EUR	10,80	10,35	10,80	10,35
Fastigheternas direktavkastning, %	4,03	4,56	4,16	4,59

1) Enligt Cost-of-living index (1951:10=100)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under perioden har återställandet av de brandskadade ytorna i fastighet Vallilan Toimisto fortsatt och går i enlighet med plan. Arbetet berör ca 5 100 kvm, varav ca en tredjedel är uthyrt. Bolaget erhåller försäkringsersättning för kostnader kopplat till återställandet av lokalerna samt intäktsbortfall. Ytorna beräknas återställda kring årsskiftet.

Under perioden har ett sedan tidigare planerat reparations- och upprustningsarbete påbörjats av utegården intilliggande SOK:s huvudentré. Arbetet syftar till att förstärka grunden och förfina utemiljöerna. Arbetet förväntas färdigställas första halvan av 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter perioden.

FLEMING PROPERTIES I KORTHET

Fleming Properties AB med organisationsnummer 559207-9544, är ett svenskt fastighetsbolag som registrerades i juni 2019 och indirekt, genom dotterbolag, äger en fastighetsportfölj. Beståndet omfattar ca 41 000 kvm uthyrbar area på en fastighet belägen i Helsingfors i Finland och är per den 30 september 2022 uthyrd till ca 92 %.

Bolagets vd är John Malmström och förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 14 oktober 2019.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats enligt förväntat beaktat påverkan av den brand som bröt ut i grannfastigheten under december 2021. Koncernen har långsiktigt säkrade kassaflödena via befintliga hyresavtal och en god likviditet som säkerställer kommande investeringar och utdelningar.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas två gånger per år av en extern värderare vid andra respektive fjärde kvartalets slut. Per balansdagen redovisas fastigheterna till 136 000 (134 000) TEUR.

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG om 78 000 TEUR med fast ränta uppgående till 1,45 %. Lånet löper till och med 2024-10-04. Räntekostnader under perioden uppgick till 848 (848) TEUR.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 637 aktieägare (542).

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Årsstämman 29 mars 2022 beslutade om en utdelning om 0,70 EUR per aktie, vilket innebär totalt 4 165 000 EUR. Utbetalning av utdelningen kommer ske vid fyra tidpunkter under året med fyra delbetalningar. Detta innebär att vid första och tredje delbetalningen kommer 0,18 EUR per aktie utbetalas, således 1 071 000 EUR. Vid andra och fjärde delbetalningen kommer 0,17 EUR per aktie utbetalas, således 1 011 500 EUR. Avstämnings-dagar för betalning av utdelningen bestämdes till den 31 mars 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Mellan Fleming Properties AB och dess dotterbolag har en koncernintern förvaltningsavgift betalats. I övrigt har inga transaktioner med närstående skett.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För Fleming Properties AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäst kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran. Det kan också innebära svårigheter att hyra ut fastighetsbeståndet vakanta ytor.

Risk för vakanser föreligger till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal. I dagsläget är denna begränsad huvudsakligen till följd av det långa hyresavtalet med SOK.

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

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna 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.

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sin externa skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid tidpunkten för refinansiering. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansierings-källor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor. Koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse kan ha en väsentlig påverkan på koncernens verksamhet.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överskrida 250 procent och att belåningsgraden inte får överskrida 70 procent. Utbetalning i form av utdelning förutsätter en räntetäckningsgrad högre än 375 procent och en belåningsgrad på lägre än 65 procent. Bolaget uppfyller samtliga krav per 30 september 2022.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2022-01-01 - 2022-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30	2021-07-01 - 2021-09-30
Intäkter	5 119	5 384	1 746	1 791
Drift- och underhållskostnader	-596	-467	-190	-140
Fastighetsskatt	-414	-405	-141	-136
Driftnetto	4 109	4 512	1 415	1 515
Administrationskostnader	-409	-448	-157	-138
Finansiella intäkter	1	20	0	12
Finansiella kostnader	-943	-937	-318	-318
Förvaltningsresultat	2 758	3 147	940	1 071
Orealiserad värdeförändring fastigheter	1 209	2 669	-487	1 669
Resultat före skatt	3 966	5 816	454	2 740
Skatt	-94	-540	247	145
Periodens resultat	3 873	5 276	700	2 885
Resultat per aktie, EUR	0,65	0,89	0,12	0,48
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950	5 950	5 950

1) Kvartalets realiserade värdeförändring påverkas av pågående arbete, vilket huvudsakligen kopplar till det reparations- och upprustningsarbete som har påbörjats under året av utegården intilliggande SOK:s huvudentré.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	30 september 2022	31 december 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	136 000	134 000
Nyttjanderättstillgång	537	537
Summa anläggningstillgångar	136 537	134 537
Kundfordringar	14	27
Övriga kortfristiga fordringar	361	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 056	85
Likvida medel	7 986	9 561
Summa omsättningstillgångar	9 417	9 854
SUMMA TILLGÅNGAR	145 954	144 391
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	61 833	62 125
Totalt eget kapital	61 893	62 185
Skulder till kreditinstitut	77 811	77 741
Uppskjuten skatteskuld	2 343	2 250
Långfristig leasingkund	537	537
Summa långfristiga skulder	80 691	80 528
Leverantörsskulder	175	4
Övriga kortfristiga skulder	2 284	1 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	911	401
Summa kortfristiga skulder	3 370	1 678
Summa skulder	84 061	82 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	145 954	144 391

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2022-01-01 - 2022-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30	2021-07-01 - 2021-09-30
Förvaltningsresultat	2 758	3 147	940	1 071
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	70	70	23	23
Betald skatt	-1	-1	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	2 827	3 216	963	1 094
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 138	-877	-551	-841
Ökning av leverantörsskulder	171	-42	-414	204
Ökning av övriga kortfristiga skulder	450	196	-2	-682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 310	2 493	-4	-225
Investeringsverksamheten				
Erhållen försäkringsersättning	1 811	-1 432	1 060	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-2 601	-372	-1 546	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-790	-1 804	-486	-5
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	- 3 095	-3 095	-1 012	-1 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 095	-3 095	- 1 012	-1 012
Periodens kassaflöde ¹⁾	-1 575	-2 406	-1 502	-1 242
Likvida medel vid periodens början	9 561	11 455	9 488	10 291
Likvida medel vid periodens slut	7 986	9 049	7 986	9 049

1) Kvartalets negativa kassaflöde grundar sig huvudsakligen i att bolaget erhöll försäkringsersättning för Q3s kostnader kopplat till återställande av de brandskadade ytorna efter balansdagen. Bolaget har erhållit ersättning uppgående till 823 TEUR för kvartalets kostnader, vilka redovisas som upplupen intäkt i balansräkningen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2022-01-01 - 2022-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30	2021-07-01 - 2021-09-30
Nettoomsättning	79	31	17	10
Administrationskostnader	-244	-180	-66	-59
Rörelseresultat	-165	-149	-49	-49
Resultat från andelar i koncernbolag	4 165	-	4 165	-
Finansiella poster	18	177	7	59
Resultat efter finansiella poster	4 018	28	4 123	10
Resultat före skatt	4 018	28	4 123	10
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	4 018	28	4 123	10

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	30 september 2022	31 december 2021
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	47 278	47 278
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 388	1 388
Summa anläggningstillgångar	48 666	48 666
Övriga kortfristiga fordringar	158	165
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	3 003	1 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55	85
Likvida medel	1 160	1 252
Summa omsättningstillgångar	4 376	3 439
SUMMA TILLGÅNGAR	53 042	52 105
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	50 858	51 004
Eget kapital	50 918	51 064
Leverantörsskulder	4	4
Övriga kortfristiga skulder	2 083	1 012
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	37	25
Summa kortfristiga skulder	2 124	1 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 042	52 105

ALLMÄN INFORMATION

Fleming Properties AB, med organisationsnummer 559207-9544, är ett publikt aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fleming Properties AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

För fullständiga redovisnings- och värderings-principer som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisning för 2021.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Årsredovisning, bokslutskommuniké, halvårsrapport samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

NRV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Fleming Properties AB godkändes av styrelsen den 29 november 2022.

Stockholm den 29 november 2022

Fleming Properties AB

Org.nr: 559207–9544

Thomas Lindström
Styrelseordförande

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Henrik Schmidt
Styrelseledamot

Karl Runeberg
Styrelseledamot

John Malmström
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Fleming Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 november 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-02-22 Bokslutskommuniké
2023-03-29 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

John Malmström, verkställande direktör
john.malmstrom@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 53 84

Ingeborg Magnusson, IR-kontakt
Ingeborg.magnusson@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 51 05

Fleming Properties AB
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559207–9544
www.flemingproperties.se