

Bokslutskommuniké

2022

Fleming Properties AB

www.flemingproperties.se

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 6 932 (6 989) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 5 487 (5 805) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 3 742 (4 048) TEUR
- Periodens resultat uppgick till -2 805 (7 739) TEUR

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 813 (1 606) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 378 (1 293) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 984 (901) TEUR
- Periodens resultat uppgick till -6 679 (2 463) 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. Återställningsarbetet är i all väsentlighet avslutat och återinflyttning har påbörjats. I samband med detta har också hyresavtalet med Zefram (tidigare Stealth Black Oy) förlängts med 24 månader. Ytorna avsåg den tidigare area som omfattades av hyresgarantin som löpte tom. oktober 2021, vilket förklarar varför driftnettot är ned i jämförelse mot föregående år.

Uthyrningsprocessen har sedan sommaren intensifierats efter branden. Vi noterar en trend i allt större rörelser på lokala kontoruthyrningsmarknaden och ett ökat intresse för bolagets kontorsytor relativt föregående år som präglades av brandskadan och pandemin. Mot bakgrund av ovan, kombinerat med indexjusteringen av bolagets hyresavtal, förväntas ett ökat förvaltningsresultat för 2023.

Under perioden har fastighetsmarknaden färgats av ett turbulent omvärldsläge med hög inflation och kraftigt ökade finansieringskostnader. Detta har satt press på fastighetssektorns värderingar och för bolaget återspeglar sig detta i en redovisad orealiserad värdenedgång om 7 176 TSEK, vilken grundar sig i ökade direktavkastningskrav.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Under perioden har återställandet av de brandskadade ytorna fortlöpt enligt plan. Arbetet berör ca 5 100 kvm, varav ca en tredjedel uthyrt. Bolaget har erhållit försäkringsersättning för kostnader kopplat till återställandet av lokalerna samt intäktsbortfall.

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. Det stora arbetet kopplat till konstruktionen är i allt väsentligt färdigställt och återstår gör mer kosmetiskt arbete som genomförs under våren 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODEN

Efter perioden har de tidigare brandskadade ytorna väsentligen återställt och återinflyttning påbörjats.

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. Bolagets vd är John Malmström och det 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 med indexklausuler och en god likviditet som säkerställer kommande investeringar och som inför kommande refinansiering möjliggör för bolaget att förändra kapitalstrukturen för att möta ett förändrat marknadsläge.

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 redovisades fastigheterna till 129 000 (134 000) TEUR. Årets redovisade värdenedgång är hänförlig till ökade direktavkastningskrav.

Hyresavtal

Per 31 december 2022 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 91%. Utav det samlade hyresvärdet kopplar 97% till hyresavtalen tecknade med SOK, som är ett av Finlands största företag verkandes inom flera affärsområden, bland annat dagligvaruhandeln och serviceindustrin. Hyresavtalen med SOK löper till 2030-12-31 och innehåller break-optioner som ger möjlighet att frånträda 9,3 procent samt 15,9 procent av sina kontrakterade ytor per 2025-12-31 respektive 2027-12-31. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 7,8 år. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI. Per första januari 2023 justerades hyrorna upp med 8,33%.

Finansiering

Koncernen har ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG om 78 000 TEUR med fast ränta uppgående till 1,45 %. Lånet löper tom. 2024-10-04. Räntekostnader under perioden uppgick till 1 137 (1 137) TEUR.

Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 632 aktieägare (542).

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTA I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	2022-10-01 - 2022-12-31	2021-10-01 - 2021-12-31
Intäkter	6 932	6 989	1 813	1 606
Driftnetto	5 487	5 805	1 378	1 293
Förvaltningsresultat	3 742	4 048	984	901
Periodens resultat	-2 805	7 739	-6 679	2 463
Resultat per aktie, EUR	-0,47	1,30	-1,12	0,41
Marknadsvärde fastigheterna	129 000	134 000	129 000	134 000
Antal utestående aktier, st.	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	79,15	83,06	75,98	80,51
Avkastning på eget kapital, %	-4,78	12,82	-45,91	16,16
Räntetäckningsgrad, ggr	4,40	4,67	4,52	4,25
Soliditet, %	40,02	43,07	40,02	43,07
Belåningsgrad, %	60,47	58,21	60,47	58,21
Nettobelåningsgrad, %	54,43	51,07	54,43	51,07
NRV per aktie, EUR	9,55	10,83	9,55	10,83
Fastigheternas direktavkastning, %	4,25	4,33	4,27	3,86

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Till följd av det förändrade marknadsläget föreslår styrelsen inför årsstämman 29 mars 2023 att årsstämman beslutar om att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det över tid är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen inför den refinansiering som äger rum hösten 2024. Styrelsens ambition är att dock att efter bolagets refinansiering återuppta en hög utdelning utifrån vad förutsättningarna då tillåter.

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 finansieringskällor 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 övrigt hänvisas till *not 4* i årsredovisning 2022.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	2022-10-01 - 2022-12-31	2021-10-01 - 2021-12-31
Intäkter	6 932	6 989	1 813	1 606
Drift- och underhållskostnader	-736	-643	-140	-175
Fastighetsskatt	-710	-541	-296	-137
Driftnetto	5 487	5 805	1 378	1 293
Administrationskostnader	-484	-542	-75	-94
Finansiella intäkter	2	35	1	15
Finansiella kostnader	-1 263	-1 250	-320	-314
Förvaltningsresultat	3 742	4 048	984	901
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-7 176	4 644	-8 385	1 975
Resultat före skatt	-3 434	8 692	-7 400	2 876
Uppskjuten skatt	629	-952	723	-413
Periodens resultat	-2 805	7 739	-6 679	2 463
Resultat per aktie, EUR	-0,47	1,30	-1,12	0,41
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950	5 950	5 950

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	31 december 2022	31 december 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	129 000	134 000
Nyttjanderättstillgångar	537	537
Summa anläggningstillgångar	129 537	134 537
Kundfordringar	65	27
Övriga kortfristiga fordringar	479	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94	85
Likvida medel	7 783	9 561
Summa omsättningstillgångar	8 420	9 854
SUMMA TILLGÅNGAR	137 957	144 391
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	55 155	62 125
Totalt eget kapital	55 215	62 185
Skulder till kreditinstitut	77 834	77 741
Uppskjuten skatteskuld	1 621	2 250
Långfristig leasingkund	537	537
Summa långfristiga skulder	79 992	80 528
Leverantörsskulder	324	4
Övriga kortfristiga skulder	1 212	1 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 214	401
Summa kortfristiga skulder	2 750	1 678
Summa skulder	82 742	82 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	137 957	144 391

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	2022-10-01 - 2022-12-31	2021-10-01 - 2021-12-31
Förvaltningsresultat	3 742	4 048	984	901
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	94	94	24	23
Betald skatt	-1	-1	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 835	4 141	1 008	924
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-345	17	793	895
Ökning av leverantörsskulder	320	-351	149	-308
Ökning av övriga kortfristiga skulder	752	286	303	90
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 562	4 093	2 253	1 601
Investeringsverksamheten				
Erhållen försäkringsersättning	2 504	-1 432	693	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-4 679	-389	-2 078	-17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 175	-1 821	-1 385	-17
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-4 166	-4 165	-1 071	-1 071
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 166	-4 165	-1 071	-1 071
Periodens kassaflöde ¹⁾	-1 779	-1 894	-204	512
Likvida medel vid periodens början	9 561	11 455	7 986	9 049
Likvida medel vid periodens slut	7 783	9 561	7 783	9 561

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	2022-10-01 - 2022-12-31	2021-10-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning	90	41	11	10
Administrationskostnader	-302	-235	-58	-55
Rörelseresultat	-212	-194	-47	-45
Finansiella poster	4 192	3 188	9	3 011
Resultat efter finansiella poster	3 980	2 994	-38	2 966
Resultat före skatt	3 980	2 994	-38	2 966
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	3 980	2 994	-38	2 966

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 december 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	51	165
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	1 919	1 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94	85
Likvida medel	1 299	1 252
Summa omsättningstillgångar	3 364	3 439
SUMMA TILLGÅNGAR	52 030	52 105
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	50 820	51 004
Eget kapital	50 879	51 064
Leverantörsskulder	103	4
Övriga kortfristiga skulder	1 012	1 012
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	35	25
Summa kortfristiga skulder	1 150	1 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 030	52 105

ALLMÄN INFORMATION

Fleming Properties AB, med organisationsnummer 559207-9544, är ett publikt aktiebolag 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 bokslutskommuniké 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 bokslutskommuniké motsvarar de som anges i årsredovisningen.

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.

Bokslutskommunikén för Fleming Properties AB godkändes av styrelsen den 22 februari 2023.

Stockholm den 22 februari 2023
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 bokslutskommuniké är sådan information som Fleming Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-03-29 Årsstämma
2023-05-31 Delårsrapport Q1 2023

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