

**Delårsrapport**

**Q1 2022**

**Fleming Properties AB**

[www.flemingproperties.se](http://www.flemingproperties.se)

## KVARTALET JANUARI – MARS 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 686 (1 794) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 360 (1 470) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 903 (792) TEUR

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har fortsatt enligt plan och med förväntad resultatutveckling beaktat påverkan av den brand som bröt ut i grannfastigheten i slutet av föregående period.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under perioden har återställandet av de skadade ytorna i fastighet Vallilan Toimisto påbörjats till följd av den brand som utbröt i intilliggande fastighet vid slutet av föregående period. Kostnaderna för återställandet av ytorna samt inkomstbortfallet ersätts löpande via bolagets fullvärdesförsäkring. Arbetet går i enlighet med plan och berör ca 5 100 kvm, varav ca en tredjedel är uthyrt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

## 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 31 mars 2022 uthyrd till ca 92 %.

Bolagets vd är John Malmström och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

## FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats enligt förväntat. 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 31 mars 2022 redovisas fastigheternas värde till 134 000 (131 000) TEUR.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTA I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	<b>2022-01-01 - 2022-03-31</b>	<b>2021-01-01 - 2021-03-31</b>
Intäkter	1 686	1 794
Driftnetto	1 360	1 470
Förvaltningsresultat	925	1 043
Periodens resultat	903	792
Resultat per aktie, EUR	0,15	0,13
Marknadsvärde fastigheterna	134 000	131 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	80,65	81,94
Avkastning på eget kapital, %	5,97	5,56
Räntetäckningsgrad, ggr	4,41	4,38
Soliditet, %	40,83	38,42
Belåningsgrad, %	58,21	59,54
Nettobelåningsgrad, %	51,13	50,69
NRV per aktie, EUR	10,28	9,54
Fastigheternas direktavkastning, %	4,06	4,49

### FINANSIERING

Koncernen har lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG med fast ränta om 1,45 %. Lånet löper till och med 2024-10-04. Lånet är amorteringsfritt. Aktiverade uppläggningskostnader för lånen uppgår till 236 (330) TEUR per 31 mars 2022. Räntekostnader under perioden uppgick till 280 (280) TEUR.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 566 aktieägare (396).

### 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. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen har bestämts till den 31 mars 2022 och 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 intern management fee 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 RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>2022-01-01 - 2022-03-31</b>	<b>2021-01-01 - 2021-03-31</b>
Intäkter	1 686	1 794
Drift- och underhållskostnader	-190	-191
Fastighetsskatt	-136	-133
<b>Driftnetto</b>	<b>1 360</b>	<b>1 470</b>
Administrationskostnader	-127	-120
Finansiella intäkter	2	2
Finansiella kostnader	-310	-309
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>925</b>	<b>1 043</b>
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-26	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>899</b>	<b>1 043</b>
Skatt	4	-251
<b>Periodens resultat</b>	<b>903</b>	<b>792</b>
Resultat per aktie, EUR	0,15	0,13
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>31 mars 2022</b>	<b>31 december 2021</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	134 000	134 000
Nyttjanderättstillgång	537	537
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>134 537</b>	<b>134 537</b>
Kundfordringar	15	27
Övriga kortfristiga fordringar	181	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95	85
Likvida medel	9 486	9 561
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 777</b>	<b>9 854</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>144 314</b>	<b>144 391</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	58 863	62 125
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>58 923</b>	<b>62 185</b>
Skulder till kreditinstitut	77 764	77 741
Uppskjuten skatteskuld	2 245	2 250
Långfristig leasingkuld	537	537
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>80 546</b>	<b>80 528</b>
Leverantörsskulder	31	4
Övriga kortfristiga skulder	4 370	1 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	444	401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 845</b>	<b>1 678</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>85 391</b>	<b>82 206</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>144 314</b>	<b>144 391</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>2022-01-01 - 2022-03-31</b>	<b>2021-01-01 - 2021-03-31</b>
Förvaltningsresultat	925	1 043
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	23	23
Betald skatt	-1	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>947</b>	<b>1 065</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	0	-8
Ökning av leverantörsskulder	27	-36
Ökning av övriga kortfristiga skulder	-65	354
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>909</b>	<b>1 375</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Erhållen försäkringsersättning	376	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-348	-217
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>28</b>	<b>-217</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-1 012	-1 012
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 1 012</b>	<b>-1 012</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-75</b>	<b>145</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>9 561</b>	<b>11 455</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>9 486</b>	<b>11 600</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2022-01-01 - 2022-03-31	2021-01-01 - 2021-03-31
Nettoomsättning	10	10
Administrationskostnader	-73	-58
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-63</b>	<b>-48</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Finansiella poster	8	59
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-55</b>	<b>11</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-55</b>	<b>11</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-55</b>	<b>11</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2022	31 december 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i dotterbolag	47 278	47 278
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 388	1 388
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>48 666</b>	<b>48 666</b>
Övriga kortfristiga fordringar	182	165
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	949	1 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	85
Likvida medel	1 207	1 252
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 378</b>	<b>3 439</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>51 044</b>	<b>52 105</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	46 785	51 004
<b>Eget kapital</b>	<b>46 845</b>	<b>51 064</b>
Leverantörsskulder	14	4
Övriga kortfristiga skulder	4 165	1 012
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	20	25
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 199</b>	<b>1 041</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>51 044</b>	<b>52 105</b>

## 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 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 värderingsprinciper 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 23 maj 2022.

Stockholm den 23 maj 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 23 maj 2022.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-08-30 Delårsrapport Q2  
2022-11-29 Delårsrapport Q3  
2023-02-22 Bokslutskommuniké

### 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