

**Delårsrapport**

**Q1 2023**

**Fleming Properties AB**

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

### PERIODEN JANUARI – MARS 2023

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 824 (1 638) TEUR
- Driftnetto under perioden uppgick till 1 401 (1 360) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 975 (925) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 639 (903) TEUR

### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har fortsatt enligt plan och med förväntad resultatutveckling. Återinflyttning har påbörjats under kvartalet då återställningsarbetet i allt väsentligt är avslutat för de ytor som skadades av branden i intilliggande fastighet december 2021.

Bolaget arbetar med stort fokus på uthyrning kopplat till beståndets vakanta ytor. Vi noterar allt större rörelser på lokala kontoruthyrningsmarknaden och ett ökat intresse för bolagets kontorsytor relativt föregående perioder som präglades av brandskadan och pandemin. Mot bakgrund av ovan, kombinerat med indexjusteringen av bolagets hyresavtal, förväntas en förbättring av bolagets förvaltningsresultat i jämförelse med föregående år.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under perioden har det arbete som pågått sedan december 2021 kopplat till återställandet av de brandskadade ytorna pågått enligt plan och i allt väsentligen avslutats. Bolaget har erhållit försäkringsersättning för kostnader kopplat till återställandet av lokalerna samt intäktsbortfall.

### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2023-01-01 - 2023-03-31	2022-01-01 - 2022-03-31
Intäkter	1 824	1 686
Driftnetto	1 401	1 360
Förvaltningsresultat	975	925
Periodens resultat	639	903
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,16	0,16
Resultat per aktie, EUR	0,11	0,15
Eget kapital per aktie, EUR	9,39	9,90
Marknadsvärde fastigheterna	129 000	134 000
Antal utestående aktier, st.	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	76,80	80,65
Avkastning på eget kapital, %	4,60	5,97
Räntetäckningsgrad, ggr	4,56	4,41
Soliditet, %	40,67	40,83
Belåningsgrad, %	60,47	58,21
Nettobelåningsgrad, %	54,82	51,13
NRV per aktie, EUR	9,68	10,28
Fastigheternas direktavkastning, %	4,34	4,06
Fastigheterna implicita direktavkastning, %	5,54	4,03

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

### 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 som förväntat. 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 marknads läge.

### 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.

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2023-01-01 - 2023-03-31	2022-01-01 - 2022-03-31
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	1,85	1,61
Resultat per aktie, SEK	1,24	1,55
Eget kapital per aktie, SEK	105,85	102,38
NRV per aktie, SEK	109,15	106,28
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	56,50	108,00
EUR/SEK vid utgången av perioden	11,28	10,34

### 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 verksamt inom flera affärsområden, bland annat dagligvaruhandeln och serviceindustrin. Hyresavtalen med SOK löper till 2030-12-31 och innehåller breakoptioner 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 7,6 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 282 (280) TEUR.

### Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 976 aktieägare (566).

## ÖVRIG INFORMATION

### Utdelning

Årsstämman den 29 mars 2023 röstade för styrelsens förslag om att ingen vinstutdelning ska distribueras 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 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 hyresgäster 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 hyresgästernas 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>	<b>2023-01-01 - 2023-03-31</b>	<b>2022-01-01 - 2022-03-31</b>
Intäkter	1 824	1 686
Drift- och underhållskostnader	-252	-190
Fastighetsskatt	-171	-136
<b>Driftnetto</b>	<b>1 401</b>	<b>1 360</b>
Administrationskostnader	-115	-127
Finansiella intäkter	3	2
Finansiella kostnader	-314	-310
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>975</b>	<b>925</b>
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-186	-26
<b>Resultat före skatt</b>	<b>789</b>	<b>899</b>
Uppskjuten skatt	-150	4
<b>Periodens resultat</b>	<b>639</b>	<b>903</b>
Resultat per aktie, EUR	0,11	0,15
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>31 mars 2023</b>	<b>31 december 2022</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	129 000	129 000
Nyttjanderättstillgångar	537	537
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>129 537</b>	<b>129 537</b>
Kundfordringar	13	65
Övriga kortfristiga fordringar	336	479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169	94
Likvida medel	7 275	7 783
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 793</b>	<b>8 420</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>137 330</b>	<b>137 957</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	55 793	55 155
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>55 853</b>	<b>55 215</b>
Skulder till kreditinstitut	77 858	77 834
Uppskjuten skatteskuld	1 769	1 621
Långfristig leasingkund	537	537
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>80 164</b>	<b>79 992</b>
Leverantörsskulder	8	324
Övriga kortfristiga skulder	635	1 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	670	1 214
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 313</b>	<b>2 750</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>81 477</b>	<b>82 742</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>137 330</b>	<b>137 957</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2023-01-01 - 2023-03-31	2022-01-01 - 2022-03-31
Förvaltningsresultat	975	925
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	23	23
Betald skatt	-	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>998</b>	<b>947</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	119	0
Ökning av leverantörsskulder	-316	27
Ökning av övriga kortfristiga skulder	-111	-65
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>690</b>	<b>909</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Erhållen försäkringsersättning	467	376
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-653	-348
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-186</b>	<b>28</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>-508</b>	<b>-75</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>7 783</b>	<b>9 561</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>7 275</b>	<b>9 486</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2023-01-01 - 2023-03-31	2022-01-01 - 2022-03-31
Nettoomsättning	12	10
Administrationskostnader	-63	-73
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-51</b>	<b>-63</b>
Finansiella poster	9	8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-42</b>	<b>-55</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-42</b>	<b>-55</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-42</b>	<b>-55</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2023	31 december 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i dotterbolag	47 278	47 278
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 388	1 389
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>48 666</b>	<b>48 666</b>
Övriga kortfristiga fordringar	53	51
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	1 932	1 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50	94
Likvida medel	181	1 299
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 216</b>	<b>3 363</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 882</b>	<b>52 030</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	50 777	50 820
<b>Eget kapital</b>	<b>50 837</b>	<b>50 879</b>
Leverantörsskulder	11	103
Övriga kortfristiga skulder	-	1 012
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	34	35
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>45</b>	<b>1 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>50 882</b>	<b>52 030</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.

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

### *Förvaltningsresultat per aktie*

Förvaltningsresultat dividerat med antal utestående aktier

### *Eget kapital per aktie*

Eget kapital 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

### *Fastigheterna implicita direktavkastning, %*

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas implicita värde

### *Fastigheternas implicita värde*

Fastigheternas marknadsvärde justerat för differensen mellan bolagets börsvärde och redovisat eget kapital justerat för uppskjuten skatt per balansdag

### *Nyckeltal i SEK*

Omräknat från EUR till SEK baserat Riksbankens crosskurser per balansdagsdatum



### 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 31 maj 2023.

Stockholm den 31 maj 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 delårsrapport är sådan information som Fleming Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 31 maj 2023.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-08-29 Delårsrapport Q2 2023  
2023-11-28 Delårsrapport Q3 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