

Halvårsrapport

Q2 2022

Fleming Properties AB

www.flemingproperties.se

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 3 373 (3 592) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 2 694 (2 997) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 3 172 (2 392) TEUR

KVARTALET APRIL – JUNI 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 687 (1 798) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 334 (1 527) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 2 268 (1 600) 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R 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.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2022-01-01	2021-01-01	2022-04-01	2021-04-01
	- 2022-06-30	- 2021-06-30	- 2022-06-30	- 2021-06-30
Intäkter	3 373	3 592	1 687	1 798
Driftnetto	2 694	2 997	1 334	1 527
Förvaltningsresultat	1 817	2 076	892	1 033
Periodens resultat	3 172	2 392	2 268	1 600
Resultat per aktie, EUR	0,53	0,40	0,38	0,27
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, %	79,88	83,43	79,10	84,91
Avkastning på eget kapital, %	10,29	8,29	15,11	11,42
Räntetäckningsgrad, ggr	4,34	4,36	4,28	4,34
Soliditet, %	41,65	39,61	41,65	39,61
Belåningsgrad, %	57,35	59,09	57,35	59,09
Nettobelåningsgrad, %	50,38	51,29	50,38	51,29
NRV per aktie, EUR	10,72	9,89	10,72	9,89
Fastigheternas direktavkastning, %	3,96	4,54	3,92	4,63

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 under första halvan av 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R 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 30 juni 2022 uthyrd till ca 92 %.

Bolagets vd är John Malmström och bolaget 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 30 juni 2022 värderades 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 563 (563) TEUR.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 590 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. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen har bestämts 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 RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2022-01-01 - 2022-06-30	2021-01-01 - 2021-06-30	2022-04-01 - 2022-06-30	2021-04-01 - 2021-06-30
Intäkter	3 373	3 592	1 687	1 798
Drift- och underhållskostnader	-406	-327	-216	-136
Fastighetsskatt	-273	-268	-137	-135
Driftnetto	2 694	2 997	1 334	1 527
Administrationskostnader	-252	-310	-126	-190
Finansiella intäkter	2	7	0	5
Finansiella kostnader	-627	-618	-316	-309
Förvaltningsresultat	1 817	2 076	892	1 033
Orealiserad värdeförändring fastigheter	1 695	1 000	1 721	1 000
Resultat före skatt	3 512	3 076	2 613	2 033
Skatt	-340	-684	-345	-433
Periodens resultat	3 172	2 392	2 268	1 600
Resultat per aktie, EUR	0,53	0,40	0,38	0,27
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950	5 950	5 950

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	30 juni 2022	31 december 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	136 000	134 000
Nyttjanderättstillgång	537	537
Summa anläggningstillgångar	136 537	134 537
Kundfordringar	18	27
Övriga kortfristiga fordringar	710	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152	85
Likvida medel	9 488	9 561
Summa omsättningstillgångar	10 368	9 854
SUMMA TILLGÅNGAR	146 905	144 391
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	61 131	62 125
Totalt eget kapital	61 191	62 185
Skulder till kreditinstitut	77 787	77 741
Uppskjuten skatteskuld	2 590	2 250
Långfristig leasingkund	537	537
Summa långfristiga skulder	80 914	80 528
Leverantörsskulder	589	4
Övriga kortfristiga skulder	3 600	1 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	611	401
Summa kortfristiga skulder	4 800	1 678
Summa skulder	85 714	82 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	146 905	144 391

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2022-01-01 - 2022-06-30	2021-01-01 - 2021-06-30	2022-04-01 - 2022-06-30	2021-04-01 - 2021-06-30
Förvaltningsresultat	1 817	2 076	892	1 033
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	47	47	24	24
Betald skatt	-1	-1	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 863	2 122	916	1 057
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-587	-37	-587	-29
Ökning av leverantörsskulder	585	-246	558	-210
Ökning av övriga kortfristiga skulder	339	-553	404	-906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 200	1 286	1 291	-88
Investeringsverksamheten				
Erhållen försäkringsersättning	865	-	489	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-1 055	-367	-707	-150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190	-367	-218	-150
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-2 083	-2 083	-1 071	-1 071
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 083	-2 083	- 1 071	-1 071
Periodens kassaflöde	-73	-1 164	2	-1 309
Likvida medel vid periodens början	9 561	11 455	9 486	11 600
Likvida medel vid periodens slut	9 488	10 291	9 488	10 291

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2022-01-01 - 2022-06-30	2021-01-01 - 2021-06-30	2022-04-01 - 2022-06-30	2021-04-01 - 2021-06-30
Nettoomsättning	62	21	52	11
Administrationskostnader	-178	-121	-105	-63
Rörelseresultat	-116	-100	-53	-52
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Finansiella poster	11	121	3	62
Resultat efter finansiella poster	-105	21	-50	10
Resultat före skatt	-105	21	-50	10
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-105	21	-50	10

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	30 juni 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	231	165
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	-	1 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94	85
Likvida medel	1 075	1 252
Summa omsättningstillgångar	1 400	3 439
SUMMA TILLGÅNGAR	50 066	52 105
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	46 735	51 004
Eget kapital	46 795	51 064
Leverantörsskulder	4	4
Kortfristiga skulder till koncernbolag	138	-
Övriga kortfristiga skulder	3 094	1 012
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	35	25
Summa kortfristiga skulder	3 271	1 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 066	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 halvårsrapport 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 halvårsrapport 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.

Halvårsrapporten för Fleming Properties AB godkändes av styrelsen den 30 augusti 2022.

Stockholm den 30 augusti 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 halvårsrapport är sådan information som Fleming Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 augusti 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-11-29 Delårsrapport Q3
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