



Bokslutskommuniké

2023

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2023

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 7 376 (6 932) TEUR
- Driftnetto under perioden uppgick till 5 890 (5 487) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 4 045 (3 742) TEUR
- Periodens resultat uppgick till -14 763 (-2 805) TEUR

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2023

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 856 (1 813) TEUR
- Driftnetto under perioden uppgick till 1 506 (1 378) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 1 007 (984) TEUR
- Periodens resultat uppgick till -12 564 (-6 679) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har verksamheten fortsatt enligt plan och med förväntad resultatutveckling, där bolaget redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat i jämförelse med motsvarande period under föregående år. Bolaget har under perioden fortsatt arbetat med stort fokus på uthyrning samt refinansieringen under 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Hyresgästerna har flyttat tillbaka till de återställda ytorna som skadades av branden i intilliggande fastighet december 2021. Återställningsprojektet är per september helt färdigställt och slutbesiktigat. Bolaget har erhållit försäkringsersättning för kostnader kopplat till återställandet av lokalerna samt för intäktsbortfall.

I samband med avslutandet av återställandet kunde bolaget glädjande välkomna en ny hyresgäst till fastigheten och under perioden har lokalerna anpassats för deras verksamhet. Uthyrningen avser kontorsytor motsvarande ca 600 m² över ett femårigt hyresavtal.

SOK har meddelade bolaget inför årsskiftet att de valt att nyttja en av två avstegsoptioner i hyresavtalet med bolaget, innebärandes att SOK frånträder areor om ca 3 400 kvm samt 44 parkeringsplatser per 31 december 2025, motsvarandes 9,4 % av ytorna respektive 10,0 % av parkeringsplatserna som inryms i hyresavtalet.

Perioden har fortsatt präglats av hög inflation och kraftigt ökade finansieringskostnader, vilket satt ytterligare press på fastighetssektorns värderingar. För bolaget återspeglar sig detta i en redovisad realiserad värdeförändring om -14 131 (-7 176) TEUR, vilken huvudsakligen grundar sig i ökade direktavkastningskrav.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

I syfte att förstärka bolagets lokala närvaro och stärka bolagets erbjudande mot hyresmarknaden har bolaget ingått ett avtal om förvaltningstjänster med Colony Real Estate AB (publ). Avtalet innefattar att bolaget adderar resurser, erfarenhet och kunskap kopplat till uthyrning, marknadsföring, konceptualisering och fastighetsutveckling. Uppdraget innefattar även löpande förvaltningstjänster. Bolaget bedömer att adderad kompetens samt att en aktivare och lokal förvaltning, medför att bolaget blir mer konkurrenskraftigt och bättre rustat på uthyrningsmarkanden för att således generera värde för hyresgäster och i förlängningen bolagets aktieägare.

I början av januari 2024 amorterades bolagets skuld ned med 5 218 TEUR. Amorteringen är i enlighet med kommunicerad strategi om att stärka bolagets balansräkning inför refinansieringen. Utifrån att bolaget har en stark likviditet medför detta inte några likvidmässiga utmaningar för verksamheten. Efter verkställda amorteringar i januari uppgår bolagets skuld till 72 197 TEUR.

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 förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 14 oktober 2019

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-10-01 - 2023-12-31	2022-10-01 - 2022-12-31
Intäkter	7 376	6 932	1 856	1 813
Driftnetto	5 890	5 487	1 506	1 378
Förvaltningsresultat	4 045	3 742	1 007	984
Periodens resultat	-14 763	-2 805	-12 564	-6 679
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,68	0,63	0,17	0,17
Resultat per aktie, EUR	neg.	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, EUR	6,80	9,28	6,80	9,28
Marknadsvärde fastigheterna	115 300	129 000	115 300	129 000
Antal utestående aktier, st.	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	79,85	79,15	81,17	75,98
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	-45,91
Räntetäckningsgrad, ggr	4,50	4,40	4,13	4,52
Soliditet, %	32,17	40,02	32,17	40,02
Belåningsgrad, %	67,14	60,47	67,14	60,47
Nettobelåningsgrad, %	59,01	54,43	59,01	54,43
NRV per aktie, EUR	7,86	9,55	7,86	9,55
Fastigheternas direktavkastning, %	5,11	4,25	5,23	4,27
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	6,96	5,19	7,12	5,21

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-10-01 - 2023-12-31	2022-10-01 - 2022-12-31
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	7,54	12,96	1,84	1,84
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, SEK	75,44	103,27	75,44	103,27
NRV per aktie, SEK	87,18	106,30	87,18	106,30
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	29,60	68,50	29,60	68,50
EUR/SEK vid utgången av perioden	11,10	11,13	11,10	11,13

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens förvaltningsresultat har utvecklats som förväntat. Koncernen har långsiktigt säkrade kassaflöden 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 marknadsäge.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas två gånger per år av ett externt, auktoriserat och oberoende värderingsinstitut vid andra respektive fjärde kvartalets slut. Per balansdagen redovisades fastigheterna till 115 300 (129 000) TEUR.

Hysesavtal

Per 31 december 2023 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 92 %. Utav det samlade hyresvärdet kopplar 96 % 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 9,4 % samt 15,9 % av sina kontrakterade ytor per 2025-12-31 respektive 2027-12-31. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader och SOK meddelade inför årsskiftet sitt nyttjande av den förstnämnda optionen. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 6,4 år. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI. Per första januari 2024 justerades hyrorna upp med ca 4,8 %.

Finansiering

Koncernen har ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG som per 31 december 2023 uppgår till 77 415 TEUR med fast ränta uppgående till 1,45 %. Lånet löper tom. 2024-07-10. Räntekostnader under perioden uppgick till 1 193 (1 137) TEUR. Förändring i räntekostnad mot föregående avser bokföring effekter av korrigerade periodiseringar, räntekostnaden är de facto oförändrad.

Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 781 aktieägare (632).

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Inför årsstämman 10 april 2024 föreslår styrelsen 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 refinansieringen.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB, Colony Real Estate AB (publ) och Newsec.

Transaktioner med närstående

Mellan Fleming Properties AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende räntor på interna lån och en koncernintern förvaltningsavgift.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Fleming Properties AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Fleming Properties AB.

För perioden har även konsultarvode till bolagets styrelseordförande betalats ut uppgående till 40 000 kr, avseendes konsultation kopplat till bolagets refinansiering.

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 villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad beräknat på framåtriktade kvartalssiffror skall överskrida 2,50 ggr och att belåningsgraden inte får överskrida 70%. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2023. I övrigt hänvisas till not 4 i årsredovisning

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-10-01 - 2023-12-31	2022-10-01 - 2022-12-31
Intäkter	7 376	6 932	1 856	1 813
Drift- och underhållskostnader	-834	-736	-220	-140
Fastighetsskatt	-652	-710	-130	-296
Driftnetto	5 890	5 487	1 506	1 378
Administrationskostnader	-566	-484	-161	-75
Finansiella intäkter	10	2	6	1
Finansiella kostnader	-1 288	-1 263	-344	-320
Förvaltningsresultat	4 045	3 742	1 007	984
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-14 131	-7 176	-8 386	-8 385
Resultat före skatt	-10 086	-3 434	-7 378	-7 400
Uppskjuten skatt	-4 677	629	-5 186	723
Periodens resultat	-14 763	-2 805	-12 564	-6 679
Resultat per aktie, EUR	neg.	neg.	neg.	neg.
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 2023	31 december 2022
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	115 300	129 000
Nyttjanderättstillgångar	537	537
Summa anläggningstillgångar	115 837	129 537
Kundfordringar	20	65
Övriga kortfristiga fordringar	388	479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139	94
Likvida medel	9 373	7 783
Summa omsättningstillgångar	9 921	8 420
SUMMA TILLGÅNGAR	125 758	137 957
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	40 392	55 155
Totalt eget kapital	40 451	55 215
Skulder till kreditinstitut	-	77 834
Uppskjuten skatteskuld	6 299	1 621
Långfristig leasingeskuld	537	537
Summa långfristiga skulder	6 836	79 992
Skulder till kreditinstitut	77 343	-
Leverantörsskulder	67	324
Övriga kortfristiga skulder	572	1 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	489	1 214
Summa kortfristiga skulder	78 471	2 750
Summa skulder	85 307	82 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	125 758	137 957

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-10-01 - 2023-12-31	2022-10-01 - 2022-12-31
Förvaltningsresultat	4 045	3 742	1 007	984
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	94	94	23	24
Betald skatt	0	-1	0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	4 139	3 835	1 031	1 008
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	89	-345	-214	793
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	-257	320	11	149
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	-383	752	378	303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 588	4 562	1 206	2 253
Investeringsverksamheten				
Erhållen försäkringsersättning	1 911	2 504	174	693
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-2 312	-4 679	-231	-2 078
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-401	-2 175	-57	-1 385
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-1 012	-4 166	-	-1 071
Amortering	-585	-	-585	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 597	-4 166	-585	-1 071
Periodens kassaflöde	1 591	-1 779	563	-204
Likvida medel vid periodens början	7 783	9 561	8 810	7 986
Likvida medel vid periodens slut	9 373	7 783	9 373	7 783

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-10-01 - 2023-12-31	2022-10-01 - 2022-12-31
Nettoomsättning	82	90	47	11
Administrationskostnader	-304	-302	-108	-58
Rörelseresultat	-222	-212	-61	-47
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-10 253	4 165	-10 253	-
Finansiella poster	47	27	16	9
Periodens resultat	-10 428	3 980	-10 296	-38

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 december 2023	31 december 2022
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	37 025	47 278
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 389	1 389
Summa anläggningstillgångar	38 414	48 666
Övriga kortfristiga fordringar	50	51
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	1 385	1 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111	94
Likvida medel	535	1 299
Summa omsättningstillgångar	2 081	3 363
SUMMA TILLGÅNGAR	40 495	52 030
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	40 391	50 820
Eget kapital	40 451	50 879
Leverantörsskulder	4	103
Övriga kortfristiga skulder	-	1 012
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	40	35
Summa kortfristiga skulder	44	1 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 495	52 030

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 rapport 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 värderingsprinciper som har tillämpats i denna rapport 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 på 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.

Bokslutskommunikén för Fleming Properties AB godkändes av styrelsen den 27 februari 2024.

Stockholm den 27 februari 2024

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 rapport är sådan information som Fleming Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 februari 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-04-10	Årsstämma
2024-05-21	Delårsrapport Q1 2024

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

Organisationsnummer: 559207-9544
www.flemingproperties.se