



Delårsrapport **Q1 2024**

## PERIODEN JANUARI – MARS 2024

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 897 (1 824) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 421 (1 401) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 947 (975) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 773 (639) TEUR

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har verksamheten fortsatt enligt plan och med förväntad resultatutveckling i jämförelse med motsvarande period under föregående år.

Den 25 april 2024 beslutade styrelsen att kalla till extra bolagsstämma planerad till den 27 maj 2024, som syftar till att besluta om att bemyndiga styrelsen att besluta om en företrädesemission som tillför bolaget ca 25 MEUR, förutsatt att emissionen är fulltecknad. Emissionen är säkerställd via teckningsförbindelser och garantiåtaganden till ca 79% av befintliga aktieägare. Emissionslikviden syftar huvudsakligen till att stärka bolagets balansräkning, genom att anpassa skuldsättningen från tidigare lågräntemiljö till rådande marknadsläge. Bolaget har även erhållit ett godkänt kreditbeslut från befintlig långgivare avseende en förlängning av 52 MEUR av bolagets existerande bankskuld, vilket är villkorat ett slutligt finansieringsavtal. Vidare syftar delar av emissionslikviden att hänföras till fastighetsutvecklingsprojekt och hyresgästanpassningar, som skapar bättre förutsättningar att nå framgång i hyresgästförhandlingar.

För att förbättra bolagets operativa förutsättningar ytterligare har resurser och kompetens adderats kopplat till uthyrning, fastighetsutveckling samt förvaltning under perioden genom ett ingånget förvaltningsavtal med Colony. Avtalet avser att stärka bolagets lokala närvaro samt att verka för värdeskapande förädling av fastighetsbeståndet. Därigenom möjliggörs en förbättring av bolagets produkt gentemot befintliga och potentiella hyresgäster. Således bedöms värde för hyresgäster, och i förlängningen aktieägare, genereras.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-03-31	- 2023-03-31
Intäkter	1 897	1 824
Driftnetto	1 421	1 401
Förvaltningsresultat	947	975
Periodens resultat	773	639
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,16	0,16
Resultat per aktie, EUR	0,13	0,11
Eget kapital per aktie, EUR	6,93	9,39
Marknadsvärde fastigheterna	115 300	129 000
Antal utestående aktier, st.	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	74,90	76,80
Avkastning på eget kapital, %	7,57	4,60
Räntetäckningsgrad, ggr	4,62	4,56
Soliditet, %	33,87	40,67
Belåningsgrad, %	62,62	60,47
Nettobelåningsgrad, %	57,90	54,82
NRV per aktie, EUR	8,00	9,68
Fastigheternas direktavkastning, %	4,93	4,34
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	7,84	5,54

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har under perioden verkställt amorteringar ca 5 218 TEUR. Amorteringarna grundar sig i en överenskommelse med bolagets långgivare.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Under perioden har styrelsen valt att kalla till extra bolagsstämma för att besluta om en företrädesemission, ytterligare information finns att läsa på bolagets hemsida gällande detta.

## 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 och Colony Real Estate AB (publ). Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 14 oktober 2019.

## FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens förvaltningsresultat har utvecklats som förväntat. Koncernen har långsiktigt säkrade kassaflöden via befintliga hyresavtal med indexklausuler. Givet en fulltecknad och verkställd nyemission i enlighet med styrelsens förslag, möjliggörs en anpassning av bolagets kapitalstruktur till rådande marknadsläge samtidigt som bolagets operativa förutsättningar förbättras. Genom att komplettera förvaltningsorganisationen med Colony, bedöms operativ risk i form av tillkommande vakanser mitigeras samtidigt som sannolikheten till att skapa aktieägarvärde genom framgång i förhandlingar med befintliga och potentiella hyresgäster bedöms öka.

## 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.



## AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2024-01-01 - 2024-03-31	2023-01-01 - 2023-03-31
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	1,84	1,85
Resultat per aktie, SEK	1,50	1,24
Eget kapital per aktie, SEK	79,85	105,85
NRV per aktie, SEK	92,23	109,15
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	13,50	56,50
EUR/SEK vid utgången av perioden	11,53	11,28

### Hyresavtal

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 6,1 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 mars 2024 uppgår till 72 197 (78 000) TEUR med fast ränta uppgående till 1,45 %. Lånet löper tom. 2024-07-10. Räntekostnader under perioden uppgick till 269 (282) TEUR.

### Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 703 aktieägare (781).

## ÖVRIG INFORMATION

### Utdelning

Årsstämman beslutade den 10 april 2024 att ansamlade vinstmedel ska balanseras för ny räkning i enlighet med styrelsens förslag.

### Extra bolagsstämma för beslut om företrädesemission

Styrelsen har valt att kalla aktieägarna till extra bolagsstämma för att besluta om föreslagen företrädesemission, ytterligare information kring förslaget, samt kallelse till bolagsstämman, finns tillgängligt på bolagets hemsida. Bolagsstämman äger rum måndagen den 27 maj 2024 kl. 9.00 i Baker McKenzie Advokatbyrås lokaler på Vasagatan 7 i Stockholm.

### 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 och Colony Real Estate AB (publ) 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 uppgåendes till 17 500 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. Koncernen har per dagen för avlämnandet av denna delårsrapport en överenskommelse med befintlig långgivare om en förlängning av 52 MEUR av befintlig bankskuld. Förlängningen är villkorad slutligt låneavtal och förutsätter verkställd nyemission enligt styrelsens förslag, som återfinns i sin helhet i styrelsens kallelse till extra bolagsstämma den 27 maj 2024. Nyemissionen är villkorad bolagsstämmobeslut, där ett godkännande av styrelsens förslag innebär att koncernen framgångsrikt kan refinansiera delar av existerande skuldförpliktelse, samtidigt som koncernens kapitalstruktur anpassas till rådande ränteklimat, vilket möjliggör för utveckling av koncernen. Givet att stämman inte godkänner emissionsförslaget bedöms koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse påverkas väsentligen negativt.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens rätetäckningsgrad beräknat på framåtriktade kvartalssiffror skall överskrida 2,50 ggr och att belåningsgraden inte får överskrida 70%. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 mars 2024. Bolaget har även under januari 2024 ingått överenskommelse med långgivare som medför att ovan nämnt kovenantkrav kopplat till bolagets rätetäckningsgrad inte är gällande för resten av befintligt låneavtal med förfall 10 juli 2024. I övrigt hänvisas till Not 4 i årsredovisningen för 2023.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>2024-01-01 - 2024-03-31</b>	<b>2023-01-01 - 2023-03-31</b>
Intäkter	1 897	1 824
Drift- och underhållskostnader	-284	-252
Fastighetsskatt	-192	-171
<b>Driftnetto</b>	<b>1 421</b>	<b>1 401</b>
Administrationskostnader	-179	-115
Finansiella intäkter	0	3
Finansiella kostnader	-295	-314
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>947</b>	<b>975</b>
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-82	-186
<b>Resultat före skatt</b>	<b>865</b>	<b>789</b>
Uppskjuten skatt	-92	-150
<b>Periodens resultat</b>	<b>773</b>	<b>639</b>
Resultat per aktie, EUR	0,13	0,11
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>31 mars 2024</b>	<b>31 december 2023</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	115 300	115 300
Nyttjanderättstillgångar	537	537
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>115 837</b>	<b>115 837</b>
Kundfordringar	20	20
Övriga kortfristiga fordringar	327	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95	139
Likvida medel	5 436	9 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 878</b>	<b>9 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>121 715</b>	<b>125 758</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	41 165	40 392
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>41 225</b>	<b>40 451</b>
Uppskjuten skatteskuld	6 391	6 299
Långfristig leasingskuld	537	537
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 928</b>	<b>6 836</b>
Skulder till kreditinstitut	72 148	77 343
Leverantörsskulder	132	67
Övriga kortfristiga skulder	592	572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	690	489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>73 562</b>	<b>78 471</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>80 490</b>	<b>85 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>121 715</b>	<b>125 758</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Total eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-1 812</b>	<b>55 215</b>
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat	-	-	-14 763	-14 763
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-14 763</b>	<b>-14 763</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat	-	-	773	773
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>773</b>	<b>773</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-03-31</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-15 802</b>	<b>41 225</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2024-01-01 - 2024-03-31	2023-01-01 - 2023-03-31
Förvaltningsresultat	947	975
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	22	23
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>969</b>	<b>998</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	106	119
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	65	-316
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	223	-111
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 363</b>	<b>690</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Erhållen försäkringsersättning	-	467
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-82	-653
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-82</b>	<b>-186</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-	-1 012
Amortering	-5 218	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 218</b>	<b>-1 012</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-3 937</b>	<b>-508</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>9 373</b>	<b>7 783</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>5 436</b>	<b>7 275</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2024-01-01 - 2024-03-31	2023-01-01 - 2023-03-31
Nettoomsättning	13	12
Administrationskostnader	-94	-63
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-81</b>	<b>-51</b>
Finansiella poster	10	9
<b>Periodens resultat</b>	<b>71</b>	<b>-42</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2024	31 december 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i dotterbolag	37 025	37 025
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 389	1 389
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>38 414</b>	<b>38 414</b>
Övriga kortfristiga fordringar	32	50
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	1 397	1 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77	111
Kassa och bank	531	535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 037</b>	<b>2 081</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 451</b>	<b>40 495</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	40 321	40 391
<b>Eget kapital</b>	<b>40 381</b>	<b>40 451</b>
Leverantörsskulder	38	4
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	32	40
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>70</b>	<b>44</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>40 451</b>	<b>40 495</b>



## ALLMÄN INFORMATION

Fleming Properties AB, med organisationsnummer 559207-9544, är ett publikt aktieföretag 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 IFRS Accounting Standards 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.

Delårsrapporten för Fleming Properties AB godkändes av styrelsen den 21 maj 2024.

Stockholm den 21 maj 2024  
Fleming Properties AB  
Org.nr: 559207-9544

Thomas Lindström  
*Styrelseordförande*

Erica Magnergård  
*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 21 maj 2024.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-05-27 Extra bolagsstämma  
2024-08-27 Delårsrapport Q2 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](http://www.flemingproperties.se)