



Fleming Properties AB

Delårsrapport 1 januari 2020 – 31 mars 2020

1 JANUARI 2020 – 31 MARS 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 1 775 TEUR
- Driftnetto under perioden uppgick till 1 522 TEUR
- Periodens resultat uppgick till 996 TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Det kan konstateras att verksamheten under årets första kvartal har gått enligt plan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under perioden har marknadsförhållanden ändrats till följd av oro för spridningen av covid-19. Hittills har det inte haft någon påverkan på bolaget och bolagets ledning bedömer risken för negativ påverkan framöver som låg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den sista etappen av totalrenoveringen av fastigheten Vallilan Toimisto är färdigställd och vi ser fram emot att under året intensifiera uthyrningsarbetet av de vakanta lokalerna. Koncernen har en hyresgaranti för de vakanta ytorna till och med den 9 oktober 2021.

FLEMING PROPERTIES I KORTHET

Fleming Properties AB (publ) 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 2020 uthyrd till ca 89 %.

Bolagets vd är Robin Englén och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

Då bolaget är nybildat saknas historiska jämförelsetal för tidigare perioder.

	2020-01-01
	2020-03-31
<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	
Hyresintäkter	1 775
Driftnetto	1 522
Förvaltningsresultat	1 107
Periodens resultat	996
Resultat per aktie, EUR	0,17
Marknadsvärde fastigheterna	130 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000
Överskottsgrad, %	85,7
Avkastning på eget kapital, %	6,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0
Soliditet, %	40,2
Belåningsgrad, %	60,0
EPRA NAV per aktie, EUR	10,1
Fastigheternas direktavkastning, %	4,7

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Vid första kvartalet har bolagets ledning bedömt att det verkliga värdet är oförändrat jämfört mot kvartal fyra 2019. Fastigheterna förvärvades den 9 oktober 2019 och vid 2019 års utgång värderades fastigheterna i bolagets fastighetsbestånd av en extern värderare. Nästa externa värdering kommer att ske 30 juni 2020.

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 423 TEUR per 31 mars 2020. Räntekostnader under perioden uppgick till 283 TEUR.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 346 aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Årsstämman 28 april 2020 beslutade om en utdelning om 0,70 EUR per aktie, vilket innebär totalt 4 165 TEUR. 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 TEUR. Vid andra och fjärde delbetalningen kommer 0,17 EUR per aktie utbetalas, således 1 011,5 TEUR.

Avstämningsdagar för betalning av utdelningen har bestämts till den 30 april 2020 och 30 juni 2020, 30 september 2020 och 30 december 2020.

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

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. 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. Koncernen har en hyresgaranti för de vakanta ytorna till och med den 9 oktober 2021.

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drift- och underhållskostnader 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>	2020-01-01 2020-03-31
Hyresintäkter	1 775
Drift- och underhållskostnader	-130
Fastighetsskatt	-123
Driftnetto	1 522
Administrationskostnader	-105
Finansiella intäkter	1
Finansiella kostnader	-311
Förvaltningsresultat	1 107
Resultat före skatt	1 107
Skatt	-111
Periodens resultat	996
Resultat per aktie, EUR	0,17
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2020	31 december 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	130 000	130 000
Uppskjuten skattefordran	263	373
Nyttjanderättstillgång	854	854
Summa anläggningstillgångar	131 117	131 227
Hysesfordringar	15	11
Övriga kortfristiga fordringar	198	2 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76	4 722
Likvida medel	18 316	15 681
Summa omsättningstillgångar	18 605	22 432
SUMMA TILLGÅNGAR	149 722	153 659
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	60 055	59 058
Totalt eget kapital	60 115	59 118
Upplåning	77 577	77 553
Långfristig leasingskuld	854	854
Summa långfristiga skulder	78 431	78 407
Leverantörsskulder	2 065	1 584
Övriga kortfristiga skulder	7 397	13 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 714	577
Summa kortfristiga skulder	11 176	16 134
Summa skulder	89 607	94 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	149 722	153 659

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2020-01-01
	2020-03-31
Förvaltningsresultat	1 107
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>	
Finansiella poster	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 131
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>	
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	6 462
Ökning av leverantörsskulder	481
Ökning av övriga kortfristiga skulder	1 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 211
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Investeringar i befintliga fastigheter	-6 576
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 576
Periodens kassaflöde	2 635
Likvida medel vid periodens början	15 681
Likvida medel vid periodens slut	18 316

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2020-01-01 2020-03-31
Nettoomsättning	10
Administrationskostnader	-58
Rörelseresultat	-48
<i>Resultat från finansiella poster</i>	
Finansiella intäkter	58
Resultat efter finansiella poster	10
Resultat före skatt	10
Skatt	-
Periodens resultat	10

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2020	31 december 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	47 278	47 278
Långfristig fordran hos koncernföretag	7 000	7 000
Uppskjuten skattefordran	673	673
Summa anläggningstillgångar	54 951	54 951
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	964	954
Övriga kortfristiga fordringar	62	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107	81
Likvida medel	1 054	1 081
Summa omsättningstillgångar	2 187	2 172
SUMMA TILLGÅNGAR	57 138	57 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	56 972	56 962
Eget kapital	57 032	57 022
Leverantörsskulder	7	5
Kortfristiga skulder till koncernföretag	86	86
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	13	10
Summa kortfristiga skulder	106	101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 138	57 123

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.

IFRS 16 Leasing tillämpas från 1 juli 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. I egenskap av leasetagare har Fleming Properties AB gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid ett tomträttsavtal identifierades som det enda. Fleming Properties AB redovisar tomträttsavtal motsvarande 854 TEUR som tillgång och en motsvarande skuldpost. Tomträttsavgälden kopplade till detta avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna för 2020 uppgår till ca 3 TEUR.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisning för 2019, sidorna 12–16.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapport, bokslutskommuniké, årsredovisning samt två delårsrapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2019.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

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

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

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 (publ) godkändes av styrelsen den 27 maj 2020.

Stockholm den 27 maj 2020
Fleming Properties AB (publ)
Org.nr: 559207–9544

Hanna Ekdahl
Styrelseordförande

Thomas Lindström
Styrelseledamot

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Robin Englén
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Fleming Properties AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 maj 2020.

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

Organisationsnummer: 559207–9544
www.flemingproperties.se

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-08-26 Halvårsrapport
2020-11-25 Delårsrapport Q3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Robin Englén, vd
robin.englen@paretosec.com
+ 46 (0) 8 520 054 29

Sara Williamson, IR-kontakt
sara.williamson@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 53 94