



Fleming Properties AB

Delårsrapport 1 januari 2021 – 31 mars 2021

1 JANUARI 2021 – 31 MARS 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 1 794 (1 775) TEUR
- Driftnetto under perioden uppgick till 1 470 (1 522) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 792 (996) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Trots rådande världsläge, med en pågående pandemi, har bolagets affärsverksamhet och resultat utvecklats stabilt och enligt plan under inledningen av 2021. Sedan färdigställande av totalrenoveringen av Vallilan Toimisto har två hyresgäster flyttat in under första kvartalet, vars hyresavtal avser ett årligt hyresvärde 193 TEUR inkl. tillägg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

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 2021 uthyrd till ca 92 % exklusive hyresgarantin.

Bolagets vd är John Malmström och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31
Hyresintäkter	1 794	1 775
Driftnetto	1 470	1 522
Förvaltningsresultat	1 043	1 107
Periodens resultat	792	996
Resultat per aktie, EUR	0,13	0,17
Marknadsvärde fastigheterna	131 000	130 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	81,94	85,73
Avkastning på eget kapital, %	5,56	6,68
Räntetäckningsgrad, ggr	4,38	5,02
Soliditet, %	38,42	40,15
Belåningsgrad, %	59,54	60,00
EPRA NRV per aktie, EUR	9,54	10,06
Fastigheternas direktavkastning, %	4,49	4,68

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. Fastigheterna värderas två gånger per år av en extern värderare vid andra respektive fjärde kvartalets slut. Vid första kvartalet har bolagets ledning bedömt att det verkliga värdet är oförändrat jämfört mot 31 december 2020. Nästa externa värdering kommer att ske 30 juni 2021.

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 330 (423) TEUR per 31 mars 2021. Räntekostnader under perioden uppgick till 280 (283) TEUR.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 396 (346) aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Årsstämman 30 mars 2021 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 1 april 2021 och 30 juni 2021, 30 september 2021 och 30 december 2021.

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>	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31
Hysesintäkter	1 794	1 775
Drift- och underhållskostnader	-191	-130
Fastighetsskatt	-133	-123
Driftnetto	1 470	1 522
Administrationskostnader	-120	-105
Finansiella intäkter	2	1
Finansiella kostnader	-309	-311
Förvaltningsresultat	1 043	1 107
Resultat före skatt	1 043	1 107
Uppskjuten skatt	-251	-111
Periodens resultat	792	996
Resultat per aktie, EUR	0,13	0,17
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2021	31 december 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	131 000	131 000
Nyttjanderättstillgång	854	854
Summa anläggningstillgångar	131 854	131 854
Hysesfordringar	12	11
Övriga kortfristiga fordringar	220	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87	86
Likvida medel	11 600	11 455
Summa omsättningstillgångar	11 919	11 765
SUMMA TILLGÅNGAR	143 773	143 619
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	55 178	58 531
Totalt eget kapital	55 238	58 591
Upplåning	77 670	77 647
Uppskjuten skatteskuld	1 551	1 319
Långfristig leasingskuld	854	854
Summa långfristiga skulder	80 075	79 820
Leverantörsskulder	319	355
Övriga kortfristiga skulder	7 749	4 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392	191
Summa kortfristiga skulder	8 460	5 208
Summa skulder	88 535	85 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	143 773	143 619

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31
Förvaltningsresultat	1 043	1 107
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	23	24
Betald skatt	-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 065	1 131
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-8	6 462
Ökning av leverantörsskulder	-36	481
Ökning av övriga kortfristiga skulder	354	1 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 375	9 211
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i befintliga fastigheter	-217	-6 576
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-217	-6 576
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning	-1 012	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 012	-
Periodens kassaflöde	146	2 635
Likvida medel vid periodens början	11 455	15 681
Likvida medel vid periodens slut	11 600	18 316

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31
Nettoomsättning	10	10
Administrationskostnader	-58	-58
Rörelseresultat	-48	-48
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	59	58
Resultat efter finansiella poster	11	10
Resultat före skatt	11	10
Skatt	-	-
Periodens resultat	11	10

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2021	31 december 2020
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	47 278	47 278
Långfristig fordran hos koncernföretag	7 000	7 000
Summa anläggningstillgångar	54 278	54 278
Övriga kortfristiga fordringar	130	126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69	84
Likvida medel	1 435	1 395
Summa omsättningstillgångar	1 634	1 605
SUMMA TILLGÅNGAR	55 912	55 883
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	48 021	52 175
Eget kapital	48 081	52 235
Leverantörsskulder	17	10
Kortfristiga skulder till koncernföretag	3 600	2 600
Övriga kortfristiga skulder	4 165	1 012
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	49	26
Summa kortfristiga skulder	7 831	3 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 912	55 883

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. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisning för 2020.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2020.

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 NRV 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 25 maj 2021.

Stockholm den 25 maj 2021
Fleming Properties AB (publ)
Org.nr: 559207-9544

Hanna Ekdahl
Styrelseordförande

Thomas Lindström
Styrelseledamot

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

John Malmström
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 25 maj 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-08-24 Halvårsrapport
2021-11-26 Delårsrapport Q3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

John Malmström, vd
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 (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559207-9544
www.flemingproperties.se