



Fleming Properties AB (publ)

Bokslutskommuniké 3 juni 2019 – 31 december 2019

3 JUNI 2019 – 31 DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 1 568 TEUR
- Driftnetto under perioden uppgick till 1 363 TEUR
- Periodens resultat uppgick till 2 091 TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Vi är mycket nöjda med förvärvet av detta moderna kontorskomplex i centrala Helsingfors. Vi har en stark motpart i vår ankarhyresgäst SOK som är ett av Finland största företag. Tillsammans med det långa hyresavtalet samt den centrala belägenheten ser vi goda möjligheter att skapa ett långsiktigt värde för både hyresgäst och aktieägare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Fleming Properties AB (publ) bildades den 3 juni 2019 och förvärvade den 9 oktober 2019 tre bolag som äger en kontorsbyggnad i centrala Helsingfors med en uthyrningsbar yta om ca 41 000 kvm.

Under räkenskapsåret gjorde bolaget en nyemission om 59 500 TEUR.

Den 14 oktober 2019 noterades bolaget på Spotlight Stock Market.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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, Finland och är per den 31 december 2019 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.

	2019-06-03
	2019-12-31*
<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	
Hyresintäkter	1 568
Driftnetto	1 363
Förvaltningsresultat	900
Resultat per aktie, EUR	0,4
Marknadsvärde fastigheterna	130 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000
Överskottsgrad, %	87,0
Avkastning på eget kapital, %	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6
Soliditet, %	38,5
Belåningsgrad, %	60,0
EPRA NAV per aktie, EUR	9,9
Fastigheternas direktavkastning, %	4,6

*Bolaget var vilande fram till och med den 9 oktober då fastigheterna förvärvades.

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 förvärvades den 9 oktober 2019. Vid helårets utgång har fastigheterna i bolagets fastighetsbestånd värderats av ett extern värderare.

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 447 TEUR per 2019-12-31. Räntekostnader under perioden uppgick till 261 TEUR.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 300 aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Inför årsstämman 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 0,7 EUR per aktie, vilket innebär totalt 4 165 TEUR. Utbetalning av utdelningen föreslås 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 föreslås bli 30 april 2020, 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

Bolaget har haft transaktioner med Pareto Securities AB och Pareto Business Management AB ("PBM"). PBM, som ägs av Pareto Securities AB, har per 2019-12-31 inget ägande kvar i bolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående.

Mellan Fleming Properties AB och dess dotterbolag har en intern management fee betalats. I övrigt har inga transaktioner skett.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar i kraft. Förslaget innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 500 TEUR. I Finland trädde liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft med vissa skillnader. Avdragsrätten är begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 TEUR per bolag. De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har inte haft en påverkan på koncernen under rapportperioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2019-06-03 2019-12-31*
Hyresintäkter	1 568
Drift- och underhållskostnader	-91
Fastighetsskatt	-114
Driftnetto	1 363
Administrationskostnader	-158
Finansiella intäkter	1
Finansiella kostnader	-306
Förvaltningsresultat	900
<i>Värdeförändringar</i>	
Fastigheter, orealiserade	1 500
Resultat före skatt	2 400
Skatt	-9
Uppskjuten skatt	-300
Periodens resultat	2 091
Resultat per aktie, EUR	0,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950

**Bolaget var vilande fram till och med den 9 oktober då fastigheterna förvärvades.*

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	31 december 2019
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	130 000
Uppskjuten skattefordran	373
Nyttjanderättstillgång	854
Summa anläggningstillgångar	131 227
Hysesfordringar	11
Övriga kortfristiga fordringar	2 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 722
Likvida medel	15 681
Summa omsättningstillgångar	22 432
SUMMA TILLGÅNGAR	153 659
Eget kapital och skulder	
Aktiekapital	60
Fritt eget kapital	59 058
Totalt eget kapital	59 118
Upplåning	77 553
Långfristig skuld	854
Summa långfristiga skulder	78 407
Leverantörsskulder	1 584
Övriga kortfristiga skulder	13 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	577
Summa kortfristiga skulder	16 134
Summa skulder	94 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	153 659

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2019-06-03 2019-12-31*
Förvaltningsresultat	900
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>	
Finansiella poster	282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 182
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>	
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-263
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 584
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-2 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-109 826
Investeringsprojekt i fastighet	-8 564
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 390
<i>Finansieringsverksamhet</i>	
Bildande av bolag	-60
Nedsättning av aktiekapital	60
Nyemission	59 500
Emissionskostnader	-3 146
Upptagna lån	77 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	133 886
Årets kassaflöde	15 681
Likvida medel vid årets början	-
Likvida medel vid årets slut	15 681

**Bolaget var vilande fram till och med den 9 oktober då fastigheterna förvärvades*

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2019-06-03 2019-12-31*
Nettoomsättning	867
Administrationskostnader	-930
Rörelseresultat	-63
<i>Resultat från finansiella poster</i>	
Finansiella intäkter	59
Resultat efter finansiella poster	-4
Resultat före skatt	-4
Skatt	-
Periodens resultat	-4

*Bolaget var vilande fram till och med den 9 oktober då fastigheterna förvärvades

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 december 2019
Tillgångar	
Andelar i dotterbolag	47 278
Långfristig fordran hos koncernföretag	7 000
Övriga långfristiga fordringar	673
Summa anläggningstillgångar	54 951
Fordringar hos koncernföretag	954
Övriga kortfristiga fordringar	56
Förutbetalda kostnader	81
Likvida medel	1 081
Summa omsättningstillgångar	2 172
SUMMA TILLGÅNGAR	57 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Aktiekapital	60
Fritt eget kapital	56 962
Eget kapital	57 022
Leverantörsskulder	5
Skulder till koncernföretag	86
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	10
Summa kortfristiga skulder	101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 123

ALLMÄN INFORMATION

Fleming Properties AB (publ), 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 (publ) 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 januari 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. Den nya standarden har inte inneburit någon påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16.

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 årsredovisningen 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

Årets 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.

Bokslutskommunikén för Fleming Properties AB (publ) godkändes av styrelsen den 24 februari 2020.

Stockholm den 24 februari 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 bokslutskommuniké är sådan information som Fleming Properties AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 februari 2020.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10.00 den 28 april 2020. Kallelse publiceras på www.flemingproperties.se. Årsredovisning för 2019 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 24 mars 2020. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-04-28
2020-05-27

Årsstämma
Delårsrapport

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

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

Organisationsnummer: 559207–9544
www.flemingproperties.se