



Fleming Properties AB

Bokslutskommuniké januari – december 2020

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 7 132 TEUR (1 568 TEUR)
- Driftnettot under perioden uppgick till 6 071 TEUR (1 363 TEUR)
- Periodens resultat uppgick till 3 638 TEUR (2 091 TEUR)

FJÄRDE KVARTALET OKTOBER - DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 1 764 TEUR (1 568 TEUR)
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 460 TEUR (1 363 TEUR)
- Periodens resultat uppgick till 972 TEUR (2 091 TEUR)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Trots rådande världsläge, med en pågående pandemi, har bolagets affärsverksamhet och resultat utvecklats stabilt och enligt plan under 2020. Totalrenoveringen i Vallilan Toimisto har färdigställts och under fjärde kvartalet har två hyresavtal tecknats för de vakanta ytorna till ett årligt hyresvärde 193 TEUR inkl. tillägg.

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.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2020-10-01 - 2020-12-31	2019-10-01 - 2019-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-06-03 - 2019-12-31
Hyresintäkter	1 764	1 568	7 132	1 568
Driftnetto	1 460	1 363	6 071	1 363
Förvaltningsresultat	979	900	4 332	900
Periodens resultat	972	2 091	3 638	2 091
Resultat per aktie, EUR	0,16	0,35	0,61	0,35
Marknadsvärde fastigheterna	131 000	130 000	131 000	130 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	82,77	86,92	85,12	86,92
Avkastning på eget kapital, %	6,69	15,55	6,18	15,55
Räntetäckningsgrad, ggr	4,03	4,62	4,45	4,62
Soliditet, %	40,80	38,47	40,80	38,47
Belåningsgrad, %	59,54	59,66	59,54	59,66
EPRA NRV per aktie, EUR	10,02	9,94	10,02	9,94
Fastigheternas direktavkastning, %	4,46	4,61	4,63	4,61

Totalrenoveringen av Vallilan Toimisto har färdigställts varefter uthyrningsarbetet har intensifierats. Under fjärde kvartalet har två hyresavtal tecknats med inflytt 2021 till ett årligt hyresvärde om 193 TEUR inkl. tillägg. Koncernen har en hyresgaranti för de vakanta ytorna till och med den 9 oktober 2021.

Styrelsen har utsett John Malmström till ny vd den 9 november 2020 som tillträdde rollen 1 december 2020.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 december 2020 uthyrd till ca 92,4%, exklusive hyresgaranti.

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

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. Per balansdagen 31 december 2020 var fastigheterna värderade till 131 000 TEUR (130 000 TEUR).

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 353 TEUR per 31 december 2020. Räntekostnader under perioden uppgick till 1 147 TEUR.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 391 aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Inför årsstämman 2021 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 1 april 2021, 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 då 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>	2020-10-01 - 2020-12-31	2019-10-01 - 2019-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-06-03 - 2019-12-31 *
Hysesintäkter	1 764	1 568	7 132	1 568
Drift- och underhållskostnader	-126	-91	-512	-91
Fastighetsskatt	-178	-114	-549	-114
Driftnetto	1 460	1 363	6 071	1 363
Administrationskostnader	-163	-158	-495	-158
Finansiella intäkter	5	1	11	1
Finansiella kostnader	-323	-306	-1 255	-306
Förvaltningsresultat	979	900	4 332	900
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	1 000	1 500	1 000	1 500
Resultat före skatt	1 979	2 400	5 332	2 400
Skatt	-1	-9	-1	-9
Uppskjuten skatt	-1 006	-300	-1 693	-300
Periodens resultat	972	2 091	3 638	2 091
Resultat per aktie, EUR	0,16	0,35	0,61	0,35
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950	5 950	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 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	131 000	130 000
Uppskjuten skattefordran	-	373
Nyttjanderättstillgång	854	854
Summa anläggningstillgångar	131 854	131 227
Hysesfordringar	11	11
Övriga kortfristiga fordringar	213	2 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86	4 722
Likvida medel	11 455	15 681
Summa omsättningstillgångar	11 765	22 432
SUMMA TILLGÅNGAR	143 619	153 659
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	58 531	59 058
Totalt eget kapital	58 591	59 118
Upplåning	77 647	77 553
Uppskjuten skatteskuld	1 319	-
Långfristig leasingsskuld	854	854
Summa långfristiga skulder	79 820	78 407
Leverantörsskulder	355	1 584
Övriga kortfristiga skulder	4 662	13 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191	577
Summa kortfristiga skulder	5 208	16 134
Summa skulder	85 028	94 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	143 619	153 659

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2020-10-01 - 2020-12-31	2019-10-01 - 2019-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-06-03 - 2019-12-31*
Förvaltningsresultat	979	900	4 332	900
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	12	282	92	282
Betald skatt	-	-	-9	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	991	1 182	4 415	1 182
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	56	-2 010	6 441	-2 010
Ökning av leverantörsskulder	323	1 584	-1 229	1 584
Ökning av övriga kortfristiga skulder	-432	-2 318	-616	-2 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	938	-1 562	9 011	-1 562
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-109 826	-	-109 826
Investeringar i befintliga fastigheter	-220	-6 817	-10 083	-6 817
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-220	-116 643	-10 083	-116 643
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Bilande av bolag	-	-	-	-60
Nedsättning av aktiekapital	-	-	-	60
Nyemission	-	-	-	59 500
Emissionskostnader	-	-	-	-3 146
Upptagna lån	-	77 532	-	77 532
Utdelning	-1 071	-	-3 154	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 071	77 532	-3 154	133 886
Periodens kassaflöde	-353	-40 673	-4 226	15 681
Likvida medel vid periodens början	11 808	56 354	15 681	-
Likvida medel vid periodens slut	11 455	15 681	11 455	15 681

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2020-10-01 - 2020-12-31	2019-10-01 - 2019-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-06-03 - 2019-12-31
Nettoomsättning	10	867	40	867
Administrationskostnader	-54	-930	-248	-930
Rörelseresultat	-44	-63	-208	-63
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Finansiella intäkter	64	59	259	59
Resultat efter finansiella poster	20	-4	51	-4
Resultat före skatt	20	-4	51	-4
Skatt	-		-673	
Periodens resultat	20	-4	-622	-4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	47 278	47 278
Långfristig fordran hos koncernföretag	7 000	7 000
Uppskjuten skattefordran	-	673
Summa anläggningstillgångar	54 278	54 951
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	954
Övriga kortfristiga fordringar	126	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84	81
Likvida medel	1 395	1 081
Summa omsättningstillgångar	1 605	2 172
SUMMA TILLGÅNGAR	55 883	57 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	52 175	56 962
Eget kapital	52 235	57 022
Leverantörsskulder	10	5
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2 600	86
Övriga kortfristiga skulder	1 012	-
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	26	10
Summa kortfristiga skulder	3 648	101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 883	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.

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 årsredovisning 2020.

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat 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 finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

EPRA NAV 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.

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 23 februari 2021.

Stockholm den 23 februari 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 bokslutskommuniké är sådan information som Fleming Properties AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 februari 2021.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:00 den 30 mars 2021. Kallelse publiceras på www.flemingproperties.se. Årsredovisning för 2020 finns tillgänglig på bolagets hemsida senast den 9 mars 2021. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-03-30 Årsstämma
2021-05-25 Delårsrapport

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

John Malmström, Verkställande direktör
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