



## **Fleming Properties AB**

**Delårsrapport januari – september 2020**

### TREDJE KVARTALET JULI - SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 1 781 TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 557 TEUR
- Periodens resultat uppgick till 1 133 TEUR

### PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 5 368 TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 4 611 TEUR
- Periodens resultat uppgick till 2 666 TEUR

### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Trots rådande världsläge, med en pågående pandemi, har bolagets affärsverksamhet och resultat utvecklats stabilt och enligt plan under årets tre första kvartal.

### 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.

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.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Under november tecknades det första hyresavtalet i den vakanta delen i den nyrenoverade fastigheten Vallilan Toimisto. Det nya hyresavtalet avser 465 kvm med en löptid på 36 månader med ett totalt hyresvärde inkl. tillägg om ca 100 TEUR. Hyresgästen är det finska mediabolaget Giggiebug Entertainment Oy.

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

### 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 30 september 2020 uthyrd till ca 89 %, exklusive hyresgaranti.

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 år.

*I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges*

|                                    | Jul - sep 20 | Jan - sep 20 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Hyresintäkter                      | 1 781        | 5 368        |
| Driftnetto                         | 1 557        | 4 611        |
| Förvaltningsresultat               | 1 133        | 3 353        |
| Periodens resultat                 | 1 133        | 2 666        |
| Resultat per aktie, EUR            | 0,19         | 0,45         |
| Marknadsvärde fastigheterna        | 130 000      | 130 000      |
| Antal utestående aktier, st        | 5 950 000    | 5 950 000    |
| Överskottsgrad, %                  | 87,4         | 85,9         |
| Avkastning på eget kapital, %      | 7,9          | 6,1          |
| Räntetäckningsgrad, ggr            | 5,1          | 5,0          |
| Soliditet, %                       | 40,3         | 40,3         |
| Belåningsgrad, %                   | 60,0         | 60,0         |
| EPRA NAV per aktie, EUR            | 9,7          | 9,7          |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 4,8          | 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. Fastigheterna värderas två gånger per år av en extern värderare vid andra respektive fjärde kvartalets slut. Per balansdagen 30 september 2020 var fastigheterna värderade till 130 000 TEUR vilket också var värdet per 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 376 TEUR per 30 september 2020. Räntekostnader under perioden uppgick till 852 TEUR.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 376 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 att ske vid fyra tidpunkter under året med fyra delbetalningar. Detta innebär att vid första och tredje delbetalningen kommer 0,18 EUR per aktie att utbetalas, således 1 071 TEUR. Vid andra och fjärde delbetalningen kommer 0,17 EUR per aktie att utbetalas, således 1 011,5 TEUR.

Avstämningsdagar för betalning av utdelningen bestämdes till den 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

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>  | <b>Jul – sep 20</b> | <b>Jan – sep 20</b> |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Hysesintäkter                         | 1 781               | 5 368               |
| Drift- och underhållskostnader        | -99                 | -386                |
| Fastighetsskatt                       | -125                | -371                |
| <b>Driftnetto</b>                     | <b>1 557</b>        | <b>4 611</b>        |
| Administrationskostnader              | -109                | -332                |
| Finansiella intäkter                  | -                   | 6                   |
| Finansiella kostnader                 | -315                | -932                |
| <b>Förvaltningsresultat</b>           | <b>1 133</b>        | <b>3 353</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>            | <b>1 133</b>        | <b>3 353</b>        |
| Skatt                                 | -                   | -687                |
| <b>Periodens resultat</b>             | <b>1 133</b>        | <b>2 666</b>        |
| Resultat per aktie, EUR               | 0,19                | 0,45                |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 5 950               | 5 950               |

**BALANSRÄKNING, KONCERNEN**

| <i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>         | <b>30 sep 2020</b> | <b>31 dec 2019</b> |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |                    |                    |
| Förvaltningsfastigheter                      | 130 000            | 130 000            |
| Uppskjuten skattefordran                     | -                  | 373                |
| Nyttjanderättstillgång                       | 854                | 854                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>130 854</b>     | <b>131 227</b>     |
| <br>   |                    |                    |
| Hysesfordringar                              | 11                 | 11                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 166                | 2 018              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 189                | 4 722              |
| Likvida medel                                | 11 808             | 15 681             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>12 174</b>      | <b>22 432</b>      |
| <br>   |                    |                    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>143 028</b>     | <b>153 659</b>     |
| <br>   |                    |                    |
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                    |                    |
| Aktiekapital                                 | 60                 | 60                 |
| Fritt eget kapital                           | 57 560             | 59 058             |
| <b>Totalt eget kapital</b>                   | <b>57 620</b>      | <b>59 118</b>      |
| <br>   |                    |                    |
| Upplåning                                    | 77 624             | 77 553             |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 312                | -                  |
| Långfristig leasingsskuld                    | 854                | 854                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>78 790</b>      | <b>78 407</b>      |
| <br>   |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           | 32                 | 1 584              |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 6 262              | 13 973             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 324                | 577                |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>6 618</b>       | <b>16 134</b>      |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>85 408</b>      | <b>94 541</b>      |
| <br>   |                    |                    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>143 028</b>     | <b>153 659</b>     |

**KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN**

| <i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>  | <b>Jul – sep 20</b> | <b>Jan – sep 20</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Förvaltningsresultat  | 1 133               | 3 353               |
| <i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>  |                     |                     |
| Finansiella poster  | 25                  | 71                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> | <b>1 158</b>        | <b>3 424</b>        |
| <b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>                       |                     |                     |
| Minskning av övriga kortfristiga fordringar   | 198                 | 6 385               |
| Ökning av leverantörsskulder  | -73                 | -1 552              |
| Ökning av övriga kortfristiga skulder   | -895                | -184                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>388</b>          | <b>8 073</b>        |
| <b><i>Investeringsverksamheten</i></b>  |                     |                     |
| Investeringar i befintliga fastigheter  | -35                 | -9 863              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-35</b>          | <b>-9 863</b>       |
| <b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>   |                     |                     |
| Utdelning   | -1 012              | -2 083              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 012</b>       | <b>-2 083</b>       |
| <b>Periodens kassaflöde</b>   | <b>-659</b>         | <b>-3 873</b>       |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>   | <b>12 467</b>       | <b>15 681</b>       |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>11 808</b>       | <b>11 808</b>       |

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| <i>I tusentals euro, TEUR</i>            | Jul – sep 20 | Jan – sep 20 |
|--|--------------|--------------|
| Nettoomsättning                          | 10           | 30           |
| Administrationskostnader                 | -69          | -191         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-59</b>   | <b>-161</b>  |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>  |              |              |
| Finansiella intäkter                     | 68           | 192          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>9</b>     | <b>31</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>12</b>    | <b>31</b>    |
| Skatt                                    | -            | -673         |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>12</b>    | <b>-642</b>  |

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| <i>I tusentals euro, TEUR</i>                | 30 sep 2020   | 31 dec 2019   |
|--|---------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |               |               |
| Andelar i dotterbolag                        | 47 278        | 47 278        |
| Långfristig fordran hos koncernföretag       | 7 000         | 7 000         |
| Uppskjuten skattefordran                     | -             | 673           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>54 278</b> | <b>54 951</b> |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag   | -             | 954           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 97            | 56            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 54            | 81            |
| Likvida medel                                | 1 504         | 1 081         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>1 655</b>  | <b>2 172</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>55 933</b> | <b>57 123</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |               |               |
| Aktiekapital                                 | 60            | 60            |
| Fritt eget kapital                           | 52 155        | 56 962        |
| <b>Eget kapital</b>                          | <b>52 215</b> | <b>57 022</b> |
| Leverantörsskulder                           | 4             | 5             |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag     | 1 600         | 86            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 2 083         | -             |
| Upplupna kostnader och förbetalda intäkter   | 31            | 10            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>3 718</b>  | <b>101</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>55 933</b> | <b>57 123</b> |

## 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 7 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 årsredovisning 2019.

## 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.

Delårsrapporten för Fleming Properties AB (publ) godkändes av styrelsen den 25 november 2020.

Stockholm den 25 november 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 25 november 2020.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-02-23 Bokslutskommuniké  
2021-03-30 Årsstämma

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Oskar Wigsén, Business manager  
oskar.wigsen@paretosec.com  
+ 46 (0) 8 402 53 82

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](http://www.flemingproperties.se)