



Fleming Properties AB

Halvårsrapport januari – juni 2020

ANDRA KVARTALET APRIL - JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 1 812 TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 532 TEUR
- Periodens resultat uppgick till 537 TEUR

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 3 587 TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 3 054 TEUR
- Periodens resultat uppgick till 1 533 TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Trots rådande världsläge, med en pågående pandemi, har bolagets affärsverksamhet och resultat utvecklas stabilt och enligt plan under första halvåret. Bolagets enda hyresgäst SOK, som är ett av Finlands största företag inom dagligvaru- och detaljhandel samt serviceindustrin, har klarat sig bra under pandemin.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R 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

Då bolaget är nybildat saknas historiska jämförelsetal för tidigare år.

I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges

	Apr - jun 20	Jan – jun 20
Hyresintäkter	1 812	3 587
Driftnetto	1 532	3 054
Förvaltningsresultat	1 113	2 220
Periodens resultat	537	1 533
Resultat per aktie, EUR	0,09	0,26
Marknadsvärde fastigheterna	130 000	130 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	84,5	85,1
Avkastning på eget kapital, %	3,7	5,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,0
Soliditet, %	39,3	39,3
Belåningsgrad, %	60,0	60,0
EPRA NAV per aktie, EUR	9,5	9,5
Fastigheternas direktavkastning, %	4,7	4,7

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. Hitills har inga nyuthyrningar gjorts.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Ingen händelse av väsentlig karaktär har inträffat under perioden.

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 juni 2020 uthyrd till ca 89 %.

Bolagets vd är Robin Englén 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 30 juni 2020 var fastigheterna värderade till 130 000 TEUR vilket också var värdet per 31 december 2019.

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 400 TEUR per 30 juni 2020. Räntekostnader under perioden uppgick till 566 TEUR.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 361 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>	Apr – jun 20	Jan – jun 20
Hysesintäkter	1 812	3 587
Drift- och underhållskostnader	-157	-287
Fastighetsskatt	-123	-246
Driftnetto	1 532	3 054
Administrationskostnader	-118	-223
Finansiella intäkter	6	7
Finansiella kostnader	-307	-618
Förvaltningsresultat	1 113	2 220
Resultat före skatt	1 113	2 220
Skatt	-576	-687
Periodens resultat	537	1 533
Resultat per aktie, EUR	0,09	0,26
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	30 jun 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	130 000	130 000
Uppskjuten skattefordran	-	373
Nyttjanderättstillgång	854	854
Summa anläggningstillgångar	130 854	131 227
 Hyresfordringar	 11	 11
Övriga kortfristiga fordringar	441	2 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112	4 722
Likvida medel	12 467	15 681
Summa omsättningstillgångar	13 031	22 432
 SUMMA TILLGÅNGAR	 143 885	 153 659
 Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	56 426	59 058
Totalt eget kapital	56 486	59 118
 Upplåning	 77 600	 77 553
Uppskjuten skatteskuld	311	-
Långfristig leasingskuld	854	854
Summa långfristiga skulder	78 765	78 407
 Leverantörsskulder	 105	 1 584
Övriga kortfristiga skulder	7 244	13 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 285	577
Summa kortfristiga skulder	8 634	16 134
Summa skulder	87 399	94 541
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 143 885	 153 659

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	Apr – jun 20	Jan – jun 20
Förvaltningsresultat	1 113	2 220
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	22	46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 135	2 266
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-275	6 187
Ökning av leverantörsskulder	-1 960	-1 479
Ökning av övriga kortfristiga skulder	-426	711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 526	7 685
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i befintliga fastigheter	-3 252	-9 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 252	-9 828
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning	-1 071	-1 071
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 071	-1 071
Periodens kassaflöde	-5 849	-3 214
Likvida medel vid periodens början	18 316	15 681
Likvida medel vid periodens slut	12 467	12 467

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	Apr – jun 20	Jan – jun 20
Nettoomsättning	10	20
Administrationskostnader	-64	-122
Rörelseresultat	-54	-102
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	66	124
Resultat efter finansiella poster	12	22
Resultat före skatt	12	22
Skatt	-673	-673
Periodens resultat	-661	-651

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	30 jun 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	92	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96	81
Likvida medel	1 750	1 081
Summa omsättningstillgångar	1 938	2 172
SUMMA TILLGÅNGAR	56 216	57 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	52 146	56 962
Eget kapital	52 206	57 022
Leverantörsskulder	84	5
Kortfristiga skulder till koncernföretag	800	86
Övriga kortfristiga skulder	3 098	-
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	28	10
Summa kortfristiga skulder	4 010	101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 216	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

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 26 augusti 2020.

Stockholm den 26 augusti 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 26 augusti 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-11-25 Delårsrapport Q3
2021-02-23 Bokslutskommuniké

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Robin Englén, vd
robin.englen@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 53 84

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