



Fleming Properties AB

Delårsrapport januari – september 2021

TREDJE KVARTALET JULI - SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 1 791 (1 781) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 515 (1 557) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 2 885 (1 133) TEUR

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 5 384 (5 368) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 4 512 (4 611) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 5 276 (2 666) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt i oförändrad inriktning och med förväntad resultatutveckling.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under perioden har det avslutade projektet i Vallilan Toimisto slutavräknats mot säljaren, vilket medfört en köpeskillingsjustering som tillsammans med återförd överlåtelseskatt förklarar den positiva realiserade värdeförändringen i resultaträkningen om 1 669 TEUR. I samband med detta återbetalades kvarvarande kassa till allokerat projekt i enlighet med underliggande överlåtelseavtal.

Under perioden har marknadsförhållandena fortsatt präglats av osäkerhet 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

Koncernens hyresgaranti för de vakanta ytorna Vallilan Toimisto löpte ut den 9 oktober. Med bakgrund av de långsiktigt säkrade kassaflödena via befintliga hyresavtal kombinerat en stark kassa bedömer ledningen att detta inte har någon materiell påverkan på koncernens verksamhet.

FLEMING PROPERTIES I KORTHET

Fleming Properties AB 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 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>	2021-07-01 - 2021-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 - 2020-09-30
Hyresintäkter	1 791	1 781	5 384	5 368
Driftnetto	1 515	1 557	4 512	4 611
Förvaltningsresultat	1 071	1 133	3 147	3 353
Periodens resultat	2 885	1 133	5 276	2 666
Resultat per aktie, EUR	0,48	0,19	0,89	0,45
Marknadsvärde fastigheterna	132 000	130 000	132 000	130 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	84,56	87,42	83,80	85,90
Avkastning på eget kapital, %	20,07	7,94	11,89	6,09
Räntetäckningsgrad, ggr	4,82	5,06	4,79	5,03
Soliditet, %	41,74	40,29	41,74	40,29
Belåningsgrad, %	59,09	60,00	59,09	60,00
Nettobelåningsgrad, %	52,24	50,92	52,24	50,92
NRV per aktie, EUR	10,35	9,74	10,35	9,74
Fastigheternas direktavkastning, %	4,59	4,79	4,56	4,73

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats enligt förväntat. Koncernens WAULT uppgår till 8,0 år vid utgången av kvartalet – de långsiktigt säkrade kassaflödena via befintliga hyresavtal och en stark kassa säkerställer kommande nyinvesteringar och utdelningar.

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 2021 var fastigheterna värderade till 132 000 TEUR (131 000).

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 283 (376) TEUR per 30 september 2021. Räntekostnader under perioden uppgick till 848 (852) TEUR.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 516 aktieägare (376).

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 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 utdelningen bestämdes till den 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. Koncernens hyresgaranti för de vakanta ytorna löpte ut 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 underhållskostnaderna. 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>	2021-07-01 - 2021-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 - 2020-09-30
Hysesintäkter	1 791	1 781	5 384	5 368
Drift- och underhållskostnader	-140	-99	-467	-386
Fastighetsskatt	-136	-125	-405	-371
Driftnetto	1 515	1 557	4 512	4 611
Administrationskostnader	-138	-109	-448	-332
Finansiella intäkter	12	-	20	6
Finansiella kostnader	-318	-315	-937	-932
Förvaltningsresultat	1 071	1 133	3 147	3 353
Orealiserad värdeförändring fastigheter	1 669	-	2 669	-
Resultat före skatt	2 740	1 133	5 816	3 353
Skatt	145	-	-540	-
Periodens resultat	2 885	1 133	5 276	2 666
Resultat per aktie, EUR	0,48	0,19	0,89	0,45
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950	5 950	5 950

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	30 september 2021	31 december 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	132 000	131 000
Nyttjanderättstillgång	854	854
Summa anläggningstillgångar	132 854	131 854
Hysesfordringar	60	11
Övriga kortfristiga fordringar	955	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172	86
Likvida medel	9 049	11 455
Summa omsättningstillgångar	10 236	11 765
SUMMA TILLGÅNGAR	143 090	143 619
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	59 661	58 531
Totalt eget kapital	59 721	58 591
Upplåning	77 717	77 647
Uppskjuten skatteskuld	1 838	1 319
Långfristig leasingskuld	854	854
Summa långfristiga skulder	80 409	79 820
Leverantörsskulder	312	355
Övriga kortfristiga skulder	2 374	4 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274	191
Summa kortfristiga skulder	2 960	5 208
Summa skulder	83 369	85 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	143 090	143 619

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2021-07-01 - 2021-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 - 2020-09-30
Förvaltningsresultat	1 071	1 133	3 147	3 353
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	23	25	70	71
Betald skatt	-	-	-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 094	1 158	3 216	3 424
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-841	198	-877	6 385
Ökning av leverantörsskulder	204	-73	-42	-1 552
Ökning av övriga kortfristiga skulder	-682	-895	196	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-225	388	2 493	8 073
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Återbetalning projektkostnader	-	-	-1 432	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-5	-35	-372	-9 863
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5	-35	-1 804	-9 863
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-1 012	-1 012	-3 095	-2 083
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 012	-1 012	-3 095	-2 083
Periodens kassaflöde	-1 242	-659	-2 406	-3 873
Likvida medel vid periodens början	10 291	12 467	11 455	15 681
Likvida medel vid periodens slut	9 049	11 808	9 049	11 808

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2021-07-01 - 2021-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 - 2020-09-30
Nettoomsättning	10	10	31	30
Administrationskostnader	-59	-69	-180	-191
Rörelseresultat	-49	-59	-149	-161
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Finansiella poster	59	68	177	192
Resultat efter finansiella poster	10	9	28	31
Resultat före skatt	10	12	28	31
Skatt	-	-	-	-673
Periodens resultat	10	12	28	-642

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	30 september 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	155	126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118	84
Likvida medel	1 275	1 395
Summa omsättningstillgångar	1 548	1 605
SUMMA TILLGÅNGAR	55 826	55 883
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	48 038	52 175
Eget kapital	48 098	52 235
Leverantörsskulder	1	10
Kortfristiga skulder till koncernföretag	5 611	2 600
Övriga kortfristiga skulder	2 083	1 012
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	33	26
Summa kortfristiga skulder	7 728	3 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 826	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.

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

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

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 ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

NRV 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 godkändes av styrelsen den 26 november 2021.

Stockholm den 26 november 2021

Fleming Properties AB

Org.nr: 559207–9544

Thomas Lindström
Tf. Styrelseordförande

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 är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 november 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-02-22 Bokslutskommuniké
2022-03-29 Årsstämma

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
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559207–9544
www.flemingproperties.se