



Fleming Properties AB

Bokslutskommuniké januari – december 2021

FJÄRDE KVARTALET OKTOBER - DECEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 1 606 (1 764) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 293 (1 460) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 2 463 (972) TEUR

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 6 989 (7 132) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 5 805 (6 071) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 7 739 (3 638) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Slutet av perioden har präglats av arbetet avseende den brand som bröt ut i grannfastigheten, vilket har lett till rök- och släckningsskador på delar av vår fastighet. I dagsläget berörs ca 5 100 kvm, varav ca en tredjedel är uthyrt. Arbetet med att utreda skadorna är pågående och går enligt plan. Ersättning för skadorna och inkomstbortfall täcks via bolagets fullvärdesförsäkring. I övrigt har verksamheten fortsatt i oförändrad inriktning och med förväntad resultatutveckling.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 20 december utbröt en brand i angränsande fastighet till Vallilan Toimisto. Branden och släckningsarbetet har medfört skador på Vallilan Toimisto, motsvarande ca 5 100 kvm kontorsyta varav ca en tredjedel av ytorna är uthyrda. Kostnaderna för återställandet av ytorna samt inkomstbortfallet täcks via bolagets fullvärdesförsäkring.

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.

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 väsentlig påverkan på koncernens verksamhet.

Under perioden har marknadsförhållandena fortsatt präglats av osäkerhet till följd av oro för spridningen av covid-19. Hittills har det inte haft någon väsentlig påverkan på bolaget och bolagets ledning bedömer risken för negativ påverkan framöver som låg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

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 31 december 2021 uthyrd till ca 92 %.

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

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats enligt förväntat. Koncernen har långsiktigt säkrade kassaflödena via befintliga hyresavtal och en god likviditet som säkerställer kommande investeringar 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 31 december 2021 var fastigheterna värderade till 134 000 TEUR (131 000).

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2021-10-01 - 2021-12-31	2020-10-01 - 2020-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	1 606	1 764	6 989	7 132
Driftnetto	1 293	1 460	5 805	6 071
Förvaltningsresultat	901	979	4 048	4 332
Periodens resultat	2 463	972	7 739	3 638
Resultat per aktie, EUR	0,41	0,16	1,30	0,61
Marknadsvärde fastigheterna	134 000	131 000	134 000	131 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	80,51	82,77	83,06	85,12
Avkastning på eget kapital, %	16,16	6,69	12,82	6,18
Räntetäckningsgrad, ggr	4,25	4,03	4,67	4,45
Soliditet, %	43,07	40,80	43,07	40,80
Belåningsgrad, %	58,21	59,54	58,21	59,54
Nettobelåningsgrad, %	51,07	50,80	51,07	50,80
NRV per aktie, EUR	10,83	10,02	10,83	10,02
Fastigheternas direktavkastning, %	3,86	4,46	4,33	4,63

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 259 (353) TEUR per 31 december 2021. Räntekostnader under perioden uppgick till 1 134 (1 147) TEUR.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 542 aktieägare (391).

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Inför årsstämman den 29 mars 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 0,70 EUR per aktie, vilket innebär totalt 4 165 000 EUR. 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 1 071 000 EUR. Vid andra och fjärde delbetalningen kommer 0,17 EUR per aktie utbetalas, således 1 011 500 EUR.

Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli 31 mars 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

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.

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>	2021-10-01 - 2021-12-31	2020-10-01 - 2020-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Hysesintäkter	1 606	1 764	6 989	7 132
Drift- och underhållskostnader	-175	-126	-643	-512
Fastighetsskatt	-137	-178	-541	-549
Driftnetto	1 293	1 460	5 805	6 071
Administrationskostnader	-94	-163	-542	-495
Finansiella intäkter	15	5	35	11
Finansiella kostnader	-314	-323	-1 250	-1 255
Förvaltningsresultat	901	979	4 048	4 332
Orealiserad värdeförändring fastigheter	1 975	1 000	4 644	1 000
Resultat före skatt	2 876	1 979	8 692	5 332
Skatt	-413	-1 007	-952	-1 694
Periodens resultat	2 463	972	7 739	3 638
Resultat per aktie, EUR	0,41	0,16	1,30	0,61
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950	5 950	5 950

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	31 december 2021	31 december 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	134 000	131 000
Nyttjanderättstillgång	537	854
Summa anläggningstillgångar	134 537	131 854
Hysesfordringar	27	11
Övriga kortfristiga fordringar	181	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85	86
Likvida medel	9 561	11 455
Summa omsättningstillgångar	9 854	11 765
SUMMA TILLGÅNGAR	144 391	143 619
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	62 125	58 551
Totalt eget kapital	62 185	58 611
Upplåning	77 741	77 647
Uppskjuten skatteskuld	2 250	1 299
Långfristig leasingskuld	537	854
Summa långfristiga skulder	80 528	79 800
Leverantörsskulder	4	355
Övriga kortfristiga skulder	1 273	4 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	401	191
Summa kortfristiga skulder	1 678	5 208
Summa skulder	82 206	85 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	144 391	143 619

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2021-10-01 - 2021-12-31	2020-10-01 - 2020-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Förvaltningsresultat	901	979	4 048	4 332
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	23	12	94	92
Betald skatt	-	-	-1	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	924	991	4 141	4 415
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	895	56	17	6 441
Ökning av leverantörsskulder	-308	323	-351	-1 229
Ökning av övriga kortfristiga skulder	90	-432	286	-616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 601	938	4 093	9 011
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Återbetalning projektkostnader	-	-	-1 432	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-17	-220	-389	-10 083
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17	-220	-1 821	-10 083
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-1 071	-1 071	-4 165	-3 154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 071	-1 071	- 4 165	-3 154
Periodens kassaflöde	512	-353	-1 894	-4 226
Likvida medel vid periodens början	9 049	11 808	11 455	15 681
Likvida medel vid periodens slut	9 561	11 455	9 561	11 455

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2021-10-01 - 2021-12-31	2020-10-01 - 2020-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning	10	10	41	40
Administrationskostnader	-55	-54	-235	-248
Rörelseresultat	-45	-44	-194	-208
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Finansiella poster	3 011	64	3 188	259
Resultat efter finansiella poster	2 966	20	2 994	51
Resultat före skatt	2 966	20	2 994	51
Skatt	-	-	-	-673
Periodens resultat	2 966	20	2 994	-622

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 december 2021	31 december 2020
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	47 278	47 278
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 388	7 000
Summa anläggningstillgångar	48 666	54 278
Övriga kortfristiga fordringar	165	126
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	1 937	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85	84
Likvida medel	1 252	1 395
Summa omsättningstillgångar	3 439	1 605
SUMMA TILLGÅNGAR	52 105	55 883
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	51 004	52 175
Eget kapital	51 064	52 235
Leverantörsskulder	4	10
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	2 600
Övriga kortfristiga skulder	1 012	1 012
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	25	26
Summa kortfristiga skulder	1 041	3 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 105	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 bokslutskommuniké 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 bokslutskommuniké motsvarar de som anges i årsredovisning för 2021.

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.

Bokslutskommunikén för Fleming Properties AB godkändes av styrelsen den 22 februari 2022.

Stockholm den 22 februari 2022
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 bokslutskommuniké är sådan information som Fleming Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-03-29 Årsstämma
2022-05-24 Delårsrapport Q1

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