



Bokslutskommuniké

2025

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2025

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 7 895 (7 682) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 6 286 (6 090) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 2 345 (3 091) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 2 655 (-4 214) TEUR

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2025

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 907 (1 937) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 468 (1 531) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 455 (668) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 1 424 (-2 485) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Under året har koncernen fortsatt att utvecklas i linje med plan, innebärande fokus på stabila kassaflöden, effektiv fastighetsförvaltning och långsiktigt värdeskapande. Intäkterna och driftnettot har utvecklats stabilt och överskottsgraden är fortsatt hög, vilket visar på en god underliggande lönsamhet i verksamheten.

Förvaltningsresultatet är lägre än föregående år, vilket främst är en följd av de nya lånevillkor och den finansieringsstruktur som implementerats. Effekten av detta har varit förväntad och ligger i linje med bolagets bedömningar utifrån rådande ränteläge och marknadsförutsättningar.

Samtidigt har periodens resultat förbättrats väsentligt jämfört med föregående år. Den positiva resultatutvecklingen förklaras i huvudsak av en förbättrad värdeutveckling i fastighetsportföljen, vilket bidragit till ett starkare utfall på sista raden.

Uthyrningsarbetet har fortsatt utvecklats positivt under året och ytterligare cirka 1 200 kvadratmeter har hyrts ut.

Parallellt med detta har vi lagt stort fokus på att vårda och utveckla relationerna med våra befintliga hyresgäster. I detta sammanhang kan noteras att SOK inte valt att utnyttja sin break-option fullt ut, vilket stärker hyresintäkternas stabilitet och ger förbättrad visibilitet i kassaflödet framåt. Sammantaget ser vi detta som ett kvitto på fastighetens attraktivitet och kvaliteten i hyresgästrelationerna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Efter rapportperiodens utgång har Fleming meddelat att fastighetens största hyresgäst, SOK, har valt att inte utnyttja sin break-option fullt ut samt att senarelägga tidpunkten för besked om eventuell utnyttjande av nästa break-option.

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. Bolagets vd är Thomas Lindström och förvaltas av Colony Real Estate AB (publ). Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 14 oktober 2019.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 7 895 TEUR (7 682), vilket motsvarar en stabil utveckling jämfört med föregående år och är ett kvitto på de positiva ändringar som vidtagits för att öka bolagets uthyrning. Driftnettot ökade till 6 286 TEUR (6 090), samtidigt som överskottsgraden var fortsatt hög och uppgick till 79,62 % (79,28).

Periodens resultat förbättrades markant och uppgick till 2 655 TEUR (-4 214), vilket främst förklaras av ett förbättrat driftnetto samt en positiv värdeutveckling i fastighetsportföljen. Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 109,8 MEUR (108,2). Resultat per aktie uppgick till 0,04 EUR (-0,06).

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-10-01 - 2025-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31
Intäkter	7 895	7 682	1 907	1 937
Driftnetto	6 286	6 090	1 468	1 531
Förvaltningsresultat	2 345	3 091	455	668
Periodens resultat	2 655	-4 214	1 424	-2 485
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,04	0,05	0,01	0,01
Resultat per aktie, EUR	0,04	-0,06	0,02	-0,04
Eget kapital per aktie, EUR	0,94	0,92	0,94	0,92
Marknadsvärde fastigheterna	109 800	108 200	109 800	108 200
Antal utestående aktier, st.	65 450 000	65 450 000	65 450 000	65 450 000
Överskottsgrad, %	79,62	79,28	76,98	79,04
Avkastning på eget kapital, %	4,36	-8,35	9,41	-16,05
Räntetäckningsgrad, ggr	1,84	2,68	1,66	1,94
Soliditet, %	50,76	50,49	50,76	50,49
Belåningsgrad, %	47,36	48,06	47,36	48,06
Nettobelåningsgrad, %	37,86	37,41	37,86	37,41
NRV per aktie, EUR	1,03	1,02	1,03	1,02
Fastigheternas direktavkastning, %	5,72	5,63	5,35	5,66
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	8,07	8,71	7,54	8,76

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-10-01 - 2025-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	0,39	0,54	0,08	0,12
Resultat per aktie, SEK	0,44	-0,74	0,24	-0,44
Eget kapital per aktie, SEK	10,12	10,62	10,12	10,62
NRV per aktie, SEK	11,12	11,73	11,12	11,73
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	5,90	5,25	5,90	5,25
EUR/SEK vid utgången av perioden	10,82	11,49	10,82	11,49

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas två gånger per år av ett externt, auktoriserat och oberoende värderingsinstitut vid andra respektive fjärde kvartalets slut. Per balansdagen redovisades fastigheterna till 109 200 (108 200) TEUR.

Hyresavtal

Per 31 december 2025 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 96 % (92). Utav det samlade hyresvärdet kopplar 90 % till hyresavtalen tecknade med SOK, som är ett av Finlands största företag verksamt inom flera affärsområden, bland annat dagligvaruhandeln och serviceindustrin. Hyresavtalen med SOK löper till 2030-12-31 och innehåller breakoption som ger möjlighet att frånträda 14,4 % av sina kontrakterade ytor per 2028-12-31. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 5,1 år. Samtliga hyresavtal innehåller insedexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI.

Finansiering

Koncernen har per balansdagen ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG som per 31 december 2025 uppgår till 52 000 (52 000) TEUR med fast ränta uppgående till 5,65 %. Lånet löper tom. 11 januari 2027. Räntekostnader under perioden uppgick till 2 937 (1 963) TEUR.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad beräknat på framåtriktade kvartalssiffror skall överskrida 1,50 ggr och att belåningsgraden inte får överskrida 60%. I villkoren framgår även att om räntetäckningsgraden inte skulle överstiga 1,75 ggr medför detta utdelningsrestriktioner samt krav på amortering motsvarande 2,0% p.a. samt att om belåningsgraden skulle överstiga 50% resp. 55%, medför detta medföra krav på amortering om 1,0 % resp. 2,0 % p.a. samt utdelningsrestriktioner.

För ytterligare information om kommande refinansiering se avsnittet om Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 498 aktieägare (535).

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Inför årsstämman den 16 april 2026 föreslår styrelsen en utdelning om 0,03 EUR per aktie, vilket innebär totalt 1 963 500 EUR. Utbetalning av utdelning föreslås ske vid ett tillfälle direkt efter stämman.

Anställda

Sedan den 1 september 2024 är bolagets VD anställd i Fleming Properties AB. Koncernen förvaltas av Colony Real Estate AB (publ) och Newsec.

Transaktioner med närstående

Mellan Fleming Properties AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende räntor på interna lån och en koncernintern förvaltningsavgift. Colony Real Estate AB (publ) utgör närstående part till Fleming Properties AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den mest väsentliga risk som Koncernen bedöms stå inför på kort sikt är den planerade refinansieringen av Koncernens externa skuldsättning som förfaller 11 januari 2027. Koncernens möjlighet att genomföra refinansieringen på marknadsmässiga och fördelaktiga villkor är beroende av villkoren på de finansiella marknaderna vid tidpunkten för refinansiering men även i hög grad beroende av att kassaflöden kan bibehållas på en långsiktigt stabil nivå. Om så inte blir fallet kan det medföra att refinansieringen blir mer utmanande och sker till mindre fördelaktiga villkor.

Vid sidan av finansieringsrisken är Koncernen även exponerad mot risker kopplade till utvecklingen på fastighetsmarknaden och hyresgästernas betalningsförmåga. För Fleming Properties AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster 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 vakanser föreligger till följd av hyresgästernas uppsägning av befintliga hyresavtal. I dagsläget bedöms denna risk begränsad huvudsakligen till följd av det långa hyresavtalet med SOK.

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>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-10-01 - 2025-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31
Intäkter	7 895	7 682	1 907	1 937
Drift- och underhållskostnader	-864	-846	-253	-218
Fastighetsskatt	-745	-746	-186	-188
Driftnetto	6 286	6 090	1 468	1 531
Administrationskostnader	-979	-934	-265	-189
Finansiella intäkter	90	98	29	96
Finansiella kostnader	-3 052	-2 163	-777	-770
Förvaltningsresultat	2 345	3 091	455	668
Orealiserad värdeförändring fastigheter	42	-7 291	806	-2 636
Resultat före skatt	2 387	-4 200	1 261	-1 968
Uppskjuten skatt	268	-14	163	-517
Periodens resultat	2 655	-4 214	1 424	-2 485
Resultat per aktie, EUR	0,04	-0,06	0,02	-0,04
Genomsnittligt antal aktier, tusental	65 450	65 450	65 450	65 450

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	31 december 2025	31 december 2024
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	109 800	108 200
Nyttjanderättstillgångar	113	114
Summa anläggningstillgångar	109 913	108 314
Kundfordringar	67	30
Övriga kortfristiga fordringar	9	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195	18
Likvida medel	10 430	11 525
Summa omsättningstillgångar	10 701	11 585
SUMMA TILLGÅNGAR	120 614	119 899
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	60 569	59 877
Totalt eget kapital	61 224	60 532
Skulder till kreditinstitut	51 891	51 785
Uppskjuten skatteskuld	6 044	6 313
Långfristig leasingskuld	113	114
Summa långfristiga skulder	58 048	58 212
Leverantörsskulder	38	33
Övriga kortfristiga skulder	289	271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 015	851
Summa kortfristiga skulder	1 342	1 155
Summa skulder	59 390	59 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	120 614	119 899

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	60	56 967	-16 575	40 451
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	-4 214	-4 214
Summa totalresultat	-	-	-4 214	-4 214
Nyemission	595	25 071	-	25 666
Emissionskostnader	-	-1 371	-	-1 371
Summa transaktioner med aktieägare	595	23 700	0	24 295
Utgående eget kapital 2024-12-31	655	80 667	-20 789	60 532
Ingående eget kapital 2025-01-01	655	80 667	-20 789	60 532
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	2 655	2 655
Summa totalresultat	-	-	2 655	2 655
Utdelning	-	-	-1 964	-1 964
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-1 964	-1 964
Utgående eget kapital 2025-12-31	655	80 667	-20 098	61 224

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-10-01 - 2025-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31
Förvaltningsresultat	2 345	3 091	455	668
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	106	118	26	23
Betald skatt	-	-	7	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	2 451	3 209	488	697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	-212	488	343	270
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	5	-34	-257	-318
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	183	61	64	133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 427	3 724	638	782
Investeringsverksamheten				
Erhållen försäkringsersättning	-	144	-	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-1 558	-334	-294	-235
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 558	-190	-294	-235
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	25 666	-	-
Emissionsomkostnader	-	-1 371	-	-
Uppläggningsavgift	-	-260	-	-
Amortering av skulder till kreditinstitut	-	-25 416	-	-
Utbetald utdelning	-1 964	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 964	-1 381	-	-
Periodens kassaflöde	-1 095	2 153	344	547
Likvida medel vid periodens början	11 525	9 373	10 087	10 979
Likvida medel vid periodens slut	10 430	11 525	10 430	11 525

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-10-01 - 2025-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31
Nettoomsättning	571	244	143	63
Administrationskostnader	-847	-627	-217	-111
Rörelseresultat	-276	-383	-74	-48
Finansiella poster	113	-15	30	8
Resultat före skatt	-163	-398	-44	-40
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-163	-398	-44	-40

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 december 2025	31 december 2024
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	57 159	57 159
Långfristig fordran hos koncernföretag	2 812	1 389
Summa anläggningstillgångar	59 971	58 548
Övriga kortfristiga fordringar	16	16
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	98	1 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11
Kassa och bank	2 181	4 391
Summa omsättningstillgångar	2 303	5 841
SUMMA TILLGÅNGAR	62 274	64 389
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	61 566	63 694
Eget kapital	62 221	64 349
Leverantörsskulder	11	3
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	42	37
Summa kortfristiga skulder	53	40
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 274	64 389

ALLMÄN INFORMATION

Fleming Properties AB, med organisationsnummer 559207-9544, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Altaal, Regeringsgatan 59B, 111 56 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fleming Properties AB tillämpar IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Fullständiga redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna rapport motsvarar de som anges i årsredovisningen.

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

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med antal utestående aktier

Eget kapital per aktie

Eget kapital 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

Fastigheterna implicita direktavkastning, %

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas implicita värde

Fastigheternas implicita värde

Fastigheternas marknadsvärde justerat för differensen mellan bolagets börsvärde (aktier och BTA) och redovisat eget kapital justerat för uppskjuten skatt per balansdag

Nyckeltal i SEK

Omräknat från EUR till SEK baserat på Riksbankens crosskurser per balansdagsdatum

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 19 februari 2026.

Stockholm den 19 februari 2026
Fleming Properties AB
Org.nr: 559207-9544

Henrik Schmidt
Styrelseordförande

Carl-Mikael Lindholm
Styrelseledamot

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Thomas Lindström
Verkställande direktör & styrelseledamot

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna rapport är sådan information som Fleming Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 februari 2026.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-04-16	Årsstämma 2026
2026-05-28	Delårsrapport Q1 2026

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

Thomas Lindström, verkställande direktör
thomas.lindstrom@temell.se
+ 46 (0) 70 892 51 30

Fleming Properties AB
c/o Altaal
Regeringsgatan 59B
111 56 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559207-9544
www.flemingproperties.se