



Delårsrapport

Q3 2025

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2025

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 5 988 (5 745) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 4 818 (4 559) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 1 890 (2 423) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 1 231 (-1 729) TEUR

KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2025

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 2 067 (1 929) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 735 (1 583) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 733 (391) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 319 (329) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Under årets första nio månader har vi fortsatt att stärka verksamheten trots ett fortsatt utmanande marknadsklimat. Vi levererar ett tydligt förbättrat resultat jämfört med samma period föregående år, med ett positivt nettoresultat och en stabil intäktsutveckling. Detta är ett kvitto på att våra löpande effektiviseringsinsatser och vårt fokus på ett robust uthyrningarbete ger effekt.

Uppgraderingen av de gemensamma ytorna fortgår i syfte att ytterligare höja attraktiviteten och stärka kundupplevelsen, vilket vi ser som en viktig del i vårt långsiktiga värdeskapande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Efter rapportperiodens utgång har Fleming signerat en nyuthyrning om 570 med en avtalslängd om 3 år med inflytt 1 mars 2026.

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

Under perioden januari–september 2025 uppvisar koncernen en stabil och förbättrad finansiell utveckling jämfört med motsvarande period föregående år. Intäkterna ökade till 6,0 MEUR (5,7 MEUR), medan driftnettot steg till 4,8 MEUR (4,6 MEUR). Förvaltningsresultatet uppgick till 1,9 MEUR, vilket är lägre än föregående år, främst som en följd av högre räntekostnader. Trots detta uppgick periodens resultat till 1,2 MEUR, en tydlig förbättring jämfört med -1,7 MEUR föregående år, vilket till stor del beror på frånvaron av realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Bolagets operativa effektivitet fortsätter att vara hög, där överskottsgraden uppgick till 80,5 % (79,4 %). Avkastningen på eget kapital förbättrades markant till 2,73 % (-4,44 %), vilket framför allt förklaras av ett positivt resultat jämfört med fjolårets nedgång.

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 108,7 MEUR (110,6), med en fastighetsportfölj som fortsatt genererar en stabil direktavkastning om 5,9 % (5,5 %) och en implicit direktavkastning om 8,4 % (8,1 %). Sammantaget visar utvecklingen på en finansiellt starkare koncern med goda förutsättningar att möta marknadens utmaningar.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2025-01-01 - 2025-09-30	2024-01-01 - 2024-09-30	2025-07-01 - 2025-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30
Intäkter	5 988	5 745	2 067	1 929
Driftnetto	4 818	4 559	1 735	1 583
Förvaltningsresultat	1 890	2 423	733	391
Periodens resultat	1 231	-1 729	319	329
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,03	0,04	0,01	0,01
Resultat per aktie, EUR	0,02	-0,03	0,00	0,01
Eget kapital per aktie, EUR	0,91	0,97	0,91	0,97
Marknadsvärde fastigheterna	108 700	110 600	108 700	110 600
Antal utestående aktier, st.	65 450 000	65 450 000	65 450 000	65 450 000
Överskottsgrad, %	80,46	79,36	83,94	82,06
Avkastning på eget kapital, %	2,73	-4,44	2,14	2,09
Räntetäckningsgrad, ggr	1,90	3,12	2,03	1,71
Soliditet, %	50,03	51,75	50,03	51,75
Belåningsgrad, %	47,84	47,02	47,84	47,02
Nettobelåningsgrad, %	38,56	37,09	38,56	37,09
NRV per aktie, EUR	1,01	1,05	1,01	1,05
Fastigheternas direktavkastning, %	5,91	5,50	6,38	5,73
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	8,40	8,11	9,07	8,45

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2025-01-01 - 2025-09-30	2024-01-01 - 2024-09-30	2025-07-01 - 2025-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	0,32	0,42	0,12	0,07
Resultat per aktie, SEK	0,21	-0,30	0,05	0,06
Eget kapital per aktie, SEK	10,10	10,93	10,10	10,93
NRV per aktie, SEK	11,15	11,88	11,15	11,88
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	5,75	6,00	5,75	6,00
EUR/SEK vid utgången av perioden	11,06	11,30	11,06	11,30

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 108 700 (108 200 per 31 december 2024) TEUR.

Hyresavtal

Per 30 september 2025 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 96 %. 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 breakoptioner som ger möjlighet att frånträda 10,1 % samt 15,9 % av sina kontrakterade ytor per 2025-12-31 respektive 2027-12-31. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader och SOK har meddelat sitt nyttjande av den försträmda optionen. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 4,7 år. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI. Per första januari 2025 justerades hyrorna upp med ca 0,8 %.

Finansiering

Koncernen har per balansdagen ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG som per 30 september 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 2 196 (1 223) TEUR.

Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 503 aktieägare (566).

ÖVRIG INFORMATION

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

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 är denna 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 förmåga att framgångsrikt refinansiera sin externa skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid tidpunkten för refinansiering. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser kan ha en väsentlig påverkan på verksamheten. Under det andra kvartalet 2024 ingick koncernen ett nytt avtal om refinansiering med förfall i januari 2027. I samband med detta amorterades skulden ned från cirka 72 MEUR till 52 MEUR, och kapitalstrukturen anpassades till det då rådande ränteklimatet.

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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2025-01-01 - 2025-09-30	2024-01-01 - 2024-09-30	2025-07-01 - 2025-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30
Intäkter	5 988	5 745	2 067	1 929
Drift- och underhållskostnader	-611	-628	-146	-158
Fastighetsskatt	-559	-558	-186	-188
Driftnetto	4 818	4 559	1 735	1 583
Administrationskostnader	-714	-745	-244	-396
Finansiella intäkter	61	2	10	-
Finansiella kostnader	-2 275	-1 393	-768	-796
Förvaltningsresultat	1 890	2 423	733	391
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-764	-4 655	-421	-14
Resultat före skatt	1 126	-2 232	312	377
Uppskjuten skatt	105	503	7	-48
Periodens resultat	1 231	-1 729	319	329
Resultat per aktie, EUR	0,02	-0,03	0,00	0,01
Genomsnittligt antal aktier, tusental	65 450	65 450	65 450	65 450

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	30 september 2025	31 december 2024
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	108 700	108 200
Nyttjanderättstillgångar	116	114
Summa anläggningstillgångar	108 816	108 314
Kundfordringar	57	30
Övriga kortfristiga fordringar	14	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	543	18
Likvida medel	10 087	11 525
Summa omsättningstillgångar	10 701	11 585
SUMMA TILLGÅNGAR	119 517	119 899
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	59 145	59 877
Totalt eget kapital	59 800	60 532
Skulder till kreditinstitut	51 865	51 785
Uppskjuten skatteskuld	6 208	6 313
Långfristig leasingskuld	116	114
Summa långfristiga skulder	58 189	58 212
Leverantörsskulder	295	33
Övriga kortfristiga skulder	249	271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	984	851
Summa kortfristiga skulder	1 528	1 155
Summa skulder	59 717	59 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	119 517	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	-	-	1 231	1 231
Summa totalresultat	-	-	1 231	1 231
Utdelning	-	-	-1 964	-1 964
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-1 964	-1 964
Utgående eget kapital 2025-09-30	655	80 667	-21 522	59 800

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2025-01-01 - 2025-09-30	2024-01-01 - 2024-09-30	2025-07-01 - 2025-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30
Förvaltningsresultat	1 890	2 423	733	391
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	80	95	27	48
Betald skatt	-7	-6	-3	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 963	2 512	757	433
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	-554	218	-171	-21
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	262	284	223	301
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	119	-72	-150	-1 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 790	2 942	659	-902
Investeringsverksamheten				
Erhållen försäkringsersättning	-	144	-	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-1 264	-99	-421	-14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 264	45	-421	-14
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	25 666	-	-
Emissionsomkostnader	-	-1 371	-	97
Uppläggningsavgift	-	-260	-	-260
Amortering av skulder till kreditinstitut	-	-25 416	-	-19 612
Utbetald utdelning	-1 964	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 964	-1 381	-	-19 775
Periodens kassaflöde	-1 438	1 606	238	-20 691
Likvida medel vid periodens början	11 525	9 373	9 849	31 671
Likvida medel vid periodens slut	10 087	10 979	10 087	10 979

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2025-01-01 - 2025-09-30	2024-01-01 - 2024-09-30	2025-07-01 - 2025-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30
Nettoomsättning	428	181	143	156
Administrationskostnader	-630	-516	-208	-320
Rörelseresultat	-202	-335	-65	-164
Finansiella poster	83	-23	27	-31
Periodens resultat	-119	-358	-38	-195

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	30 september 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	103	16
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	359	1 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177	11
Kassa och bank	2 265	4 391
Summa omsättningstillgångar	2 904	5 841
SUMMA TILLGÅNGAR	62 875	64 389
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	61 610	63 694
Eget kapital	62 265	64 349
Leverantörsskulder	437	3
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	173	37
Summa kortfristiga skulder	610	40
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 875	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 ränteutgifter 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

NRV per aktie och BTA

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier och BTA (Betald tecknad aktie)

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.

Delårsrapporten för Fleming Properties AB godkändes av styrelsen den 25 november 2025.

Stockholm den 25 november 2025
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 25 november 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-02-19 Bokslutskommuniké 2025
2026-04-16 Årsstämma 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