



Delårsrapport

Q2 2026

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2026

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 3 937 (3 921) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 2 971 (3 083) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 984 (1 157) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 1 115 (912) TEUR

KVARTALET APRIL – JUNI 2026

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 2 026 (1 900) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 610 (1 551) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 609 (611) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 978 (844) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Under kvartalet tog Fleming Properties ett viktigt steg i bolagets fortsatta utveckling genom att förlänga hyresavtalet med SOK till utgången av 2040. Förlängningen är ett tydligt bevis på fastighetens kvalitet och vårt långsiktiga samarbete med en av Finlands starkaste hyresgäster. Avtalet säkrar kontrakterade hyresintäkter om cirka 83 miljoner euro och förlänger vår genomsnittliga återstående hyrestid till 14,5 år, vilket väsentligt stärker bolagets långsiktiga intjäningsförmåga och finansiella stabilitet.

Överenskommelsen omfattar även ett gemensamt investeringsprogram för att modernisera restaurang-, köks- och konferensytor. Investeringen är ett naturligt steg i vår ambition att kontinuerligt utveckla fastigheten och säkerställa att den även framöver möter hyresgästens behov och höga hållbarhetskrav.

Kvartalet präglades samtidigt av en stabil operativ utveckling. Förvaltningsresultatet var i stort sett oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år, medan periodens resultat förbättrades. Den långsiktiga hyresförlängningen, i kombination med en stark balansräkning och stabila kassaflöden, ger Fleming Properties goda förutsättningar att fortsätta skapa långsiktigt värde.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens 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. 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

Den operativa utvecklingen var fortsatt stabil under det första halvåret. Intäkterna uppgick till 3,9 MEUR (3,9), vilket speglar en hög uthyrningsgrad och förutsägbara kassaflöden från fastighetsportföljen. Förvaltningsresultatet uppgick till 1,0 MEUR (1,2) något försämrat mot föregående år till följd av en kallare vinter. Periodens resultat förbättrades till 1,1 MEUR (0,9), främst till följd av positiva orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Den finansiella ställningen stärktes ytterligare under perioden. Fastighetsvärdet ökade till 110,4 MEUR samtidigt som soliditeten förbättrades till 50,3 procent och belåningsgraden minskade till 47,1 procent. Sammantaget ger detta Fleming Properties en robust balansräkning och goda förutsättningar inför den framtida refinansieringen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Intäkter	3 937	3 921	2 026	1 900
Driftnetto	2 971	3 083	1 610	1 551
Förvaltningsresultat	984	1 157	609	611
Periodens resultat	1 115	912	978	844
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat per aktie, EUR	0,0	0,0	0,0	0,0
Eget kapital per aktie, EUR	0,9	0,9	0,9	0,9
Marknadsvärde fastigheterna	110 400	108 700	110 400	108 700
Antal utestående aktier, st.	65 450 000	65 450 000	65 450 000	65 450 000
Överskottsgrad, %	75,5	78,6	79,5	81,6
Avkastning på eget kapital, %	3,7	3,0	6,4	5,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,9	1,9
Soliditet, %	50,3	50,0	50,3	49,9
Belåningsgrad, %	47,1	47,8	47,1	47,8
Nettobelåningsgrad, %	38,7	38,8	38,7	38,8
NRV per aktie, EUR	1,0	1,0	1,0	1,0
Fastigheternas direktavkastning, %	5,4	5,7	5,8	5,7
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	7,9	7,9	8,6	7,9

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	0,2	0,2	0,1	0,1
Resultat per aktie, SEK	0,2	0,2	0,2	0,1
Eget kapital per aktie, SEK	10,2	10,1	10,2	10,1
NRV per aktie, SEK	11,3	11,2	11,3	11,2
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	5,5	6,0	5,5	6,0
EUR/SEK vid utgången av perioden	11,1	11,2	11,1	11,2

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 110 400 (109 800 per 31 december 2025) TEUR.

Hyresavtal

Per 30 juni 2026 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 93 % (96). Utav det samlade hyresvärdet kopplar 84 % 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 31 december 2040 och innehåller breakoption som ger möjlighet för SOK att frånträda cirka 20 % av sina kontrakterade ytor i fyra etapper, motsvarande en fjärdedel åt gången, cirka 1 800 kvm och 22 parkeringsplatser. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader där den tidigare kan lämnas 31 december 2028. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 14,5 år.

Finansiering

Koncernen har per balansdagen ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG som per 30 juni 2026 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 1 456 (1 456) 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 481 aktieägare (507).

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

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>	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Intäkter	3 937	3 921	2 026	1 900
Drift- och underhållskostnader	-598	-465	-232	-162
Fastighetsskatt	-368	-373	-184	-187
Driftnetto	2 971	3 083	1 610	1 551
Administrationskostnader	-490	-470	-250	-225
Finansiella intäkter	20	51	11	51
Finansiella kostnader	-1 517	-1 507	-762	-766
Förvaltningsresultat	984	1 157	609	611
Orealiserad värdeförändring fastigheter	204	-343	444	134
Resultat före skatt	1 188	814	1 053	745
Uppskjuten skatt	-73	98	-75	99
Periodens resultat	1 115	912	978	844
Resultat per aktie, EUR	0,02	0,01	0,01	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 juni 2026	31 december 2025
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	110 400	109 800
Nyttjanderättstillgångar	114	113
Summa anläggningstillgångar	110 514	109 913
Kundfordringar	43	67
Övriga kortfristiga fordringar	12	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229	195
Likvida medel	9 228	10 430
Summa omsättningstillgångar	9 512	10 701
SUMMA TILLGÅNGAR	120 026	120 614
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	59 720	60 569
Totalt eget kapital	60 375	61 224
Skulder till kreditinstitut	-	51 891
Uppskjuten skatteskuld	6 117	6 044
Långfristig leasingeskuld	114	113
Summa långfristiga skulder	6 231	58 048
Leverantörsskulder	13	38
Skulder till kreditinstitut	51 944	-
Övriga kortfristiga skulder	318	289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 145	1 015
Summa kortfristiga skulder	53 420	1 342
Summa skulder	59 651	59 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	120 026	120 614

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 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
Ingående eget kapital 2026-01-01	655	80 667	-20 098	61 224
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	1 115	1 115
Summa totalresultat	-	-	1 115	1 115
Utdelning	-	-	-1 964	-1 964
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-1 964	-1 964
Utgående eget kapital 2026-06-30	655	80 667	-20 947	60 375

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Förvaltningsresultat	984	1 157	609	611
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	53	53	26	26
Betald skatt	-4	-4	-2	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 033	1 206	633	635
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	-14	-383	-2	189
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	-25	39	-266	-278
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	164	269	86	380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 158	1 131	451	926
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-396	-843	-156	-366
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-396	-843	-156	-366
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964
Periodens kassaflöde	-1 202	1 676	-1 669	-1 404
Likvida medel vid periodens början	10 430	11 525	10 897	11 253
Likvida medel vid periodens slut	9 228	9 849	9 228	9 849

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Nettoomsättning	285	285	142	142
Administrationskostnader	-422	-422	-212	-203
Rörelseresultat	-137	-137	-70	-61
Utdelning från andelar i koncernföretag	200	-	200	-
Finansiella poster	47	56	24	32
Periodens resultat	110	-81	154	-29

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	30 juni 2026	31 december 2025
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	57 159	57 159
Långfristig fordran hos koncernföretag	2 910	2 812
Summa anläggningstillgångar	60 069	59 971
Övriga kortfristiga fordringar	104	16
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	-	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	8
Kassa och bank	221	2 181
Summa omsättningstillgångar	328	2 303
SUMMA TILLGÅNGAR	60 397	62 274
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	59 713	61 566
Eget kapital	60 368	62 221
Leverantörsskulder	4	11
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	25	42
Summa kortfristiga skulder	29	53
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 397	62 274

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 59 B, 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

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 27 augusti 2026.

Stockholm den 27 augusti 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 27 augusti 2026.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-11-26	Delårsrapport Q3 2026
2027-02-25	Bokslutskommuniké 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