FLEMING PROPERTIES



Delårsrapport

Q3 2026

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2026

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 5 919 (5 988) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 4 615 (4 818) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 1 658 (1 890) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 1 775 (1 231) TEUR

KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2026

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 982 (2 067) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 644 (1 735) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 674 (733) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 660 (319) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Fleming Properties redovisar en fortsatt stabil utveckling under det tredje kvartalet 2026. Hyresintäkterna är fortsatt förutsägbara och fastigheten genererar ett positivt förvaltningsresultat.

Vårt fokus under återstoden av året är att säkerställa en långsiktigt hållbar refinansiering av bolagets externa lån som förfaller i januari 2027, samtidigt som vi fortsätter arbetet med en effektiv förvaltning och kostnadskontroll. Med en stark balansräkning och långsiktiga hyresrelationer har 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 finansiella utvecklingen under årets första nio månader präglades av stabila hyresintäkter och en fortsatt god lönsamhet i fastighetsförvaltningen. Intäkterna uppgick till 5,9 MEUR (6,0) och driftnettot till 4,6 MEUR (4,8), motsvarande en överskottsgrad om 78,0 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 1,7 MEUR (1,9), medan periodens resultat förbättrades till 1,8 MEUR (1,2), främst till följd av en mer gynnsam utveckling av fastighetens orealiserade värdeförändringar.

Under det tredje kvartalet uppvisade fastighetsförvaltningen fortsatt god lönsamhet med en överskottsgrad om 83,0 procent och ett förvaltningsresultat om 0,7 MEUR (0,7). Kvartalets resultat förbättrades till 0,7 MEUR (0,3), huvudsakligen till följd av lägre negativa orealiserade värdeförändringar jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Bolagets finansiella ställning är fortsatt god med en soliditet om 50,7 procent och en belåningsgrad om 47,1 procent. Fastighetens redovisade marknadsvärde uppgick till 110,4 MEUR och likvida medel till 9,4 MEUR vid periodens utgång. Den stabila balansräkningen, tillsammans med långsiktigt kontrakterade hyresintäkter, ger bolaget en god utgångspunkt inför den planerade refinansieringen i januari 2027.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges	**2026-01-01 - 2026-09-30**	**2025-01-01 - 2025-09-30**	**2026-07-01 - 2026-09-30**	**2025-07-01 - 2025-09-30**
Intäkter	5 919	5 988	1 982	2 067
Driftnetto	4 615	4 818	1 644	1 735
Förvaltningsresultat	1 658	1 890	674	733
Periodens resultat	1775	1 231	660	319
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,03	0,03	0,01	0,01
Resultat per aktie, EUR	0,03	0,02	0,01	0,00
Eget kapital per aktie, EUR	0,93	0,91	0,93	0,91
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, %	77,97	80,46	82,95	83,94
Avkastning på eget kapital, %	3,87	2,73	4,35	2,14
Räntetäckningsgrad, ggr	1,80	1,90	1,95	2,03
Soliditet, %	50,71	50,03	50,71	50,03
Belåningsgrad, %	47,10	47,84	47,10	47,84
Nettobelåningsgrad, %	38,61	38,56	38,61	38,56
NRV per aktie, EUR	1,03	1,01	1,03	1,01
Fastigheternas direktavkastning, %	5,57	5,91	5,96	6,38
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	8,50	8,40	9,09	9,07

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2026-01-01 - 2026-09-30	2025-01-01 - 2025-09-30	2026-07-01 - 2026-09-30	2025-07-01 - 2025-09-30
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	0,29	0,32	0,12	0,12
Resultat per aktie, SEK	0,31	0,21	0,11	0,05
Eget kapital per aktie, SEK	10,57	10,10	10,57	10,10
NRV per aktie, SEK	11,62	11,15	11,62	11,15
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	5,30	5,75	5,30	5,75
EUR/SEK vid utgången av perioden	11,33	11,06	11,33	11,06

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 september 2026 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 91 % (96). Utav det samlade hyresvärdet kopplar 86 % 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 tidigaste kan lämnas 31 december 2028. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 14,2 år.

Finansiering

Koncernen har per den 30 september 2026 ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG om 52 000 (52 000) TEUR med en fast ränta om 5,65 %. Lånet förfaller den 11 januari 2027. Periodens räntekostnader uppgick till 1 456 (2 196) TEUR.

Lånevillkoren kräver en räntetäckningsgrad över 1,50 gånger och en belåningsgrad under 60 %. En räntetäckningsgrad under 1,75 gånger eller en belåningsgrad över 50 % medför utdelningsrestriktioner och amorteringskrav om 1–2 % per år, beroende på nivån.

För ytterligare information om den kommande refinansieringen, se avsnittet Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 474 aktieägare (503) och de största aktieägarna var:

	Andel, %	Antalet aktier, st
Colony Real Estate Sweden Holding AB	37,45	24 514 004
Lovisa Hamrin med familj	10,52	6 886 720
Anders Carlsson	4,87	3 188 741
LGT Bank LTD	4,70	3 074 500
Avanza Pension	3,57	2 336 635
Summa	**61,12**	**40 000 600**
Övriga aktieägare	38,88	25 499 400
Totalt	**100,00**	**65 450 000**

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

Belopp i tusentals euro, TEUR	**2026-01-01 - 2026-09-30**	**2025-01-01 - 2025-09-30**	**2026-07-01 - 2026-09-30**	**2025-07-01 - 2025-09-30**
Intäkter	5 919	5 988	1 982	2 067
Drift- och underhållskostnader	-752	-611	-154	-146
Fastighetsskatt	-552	-559	-184	-186
Driftnetto	**4 615**	**4 818**	**1 644**	**1 735**
Administrationskostnader	-716	-714	-226	-244
Finansiella intäkter	49	61	29	10
Finansiella kostnader	-2 290	-2 275	-773	-768
Förvaltningsresultat	**1 658**	**1 890**	**674**	**733**
Orealiserad värdeförändring fastigheter	182	-764	-22	-421
Resultat före skatt	**1 840**	**1 126**	**652**	**312**
Uppskjuten skatt	-65	105	8	7
Periodens resultat	**1 775**	**1 231**	**660**	**319**
Resultat per aktie, EUR	0,03	0,02	0,01	0,00
Genomsnittligt antal aktier, tusental	65 450	65 450	65 450	65 450

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals euro, TEUR	**30 september 2026**	**31 december 2025**
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	110 400	109 800
Nyttjanderättstillgångar	114	113
Summa anläggningstillgångar	**110 514**	**109 913**
Kundfordringar	57	67
Övriga kortfristiga fordringar	14	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	405	195
Likvida medel	9 374	10 430
Summa omsättningstillgångar	**9 850**	**10 701**
SUMMA TILLGÅNGAR	**120 364**	**120 614**
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	60 380	60 569
Totalt eget kapital	**61 035**	**61 224**
Skulder till kreditinstitut	-	51 891
Uppskjuten skatteskuld	6 109	6 044
Långfristig leasingskuld	114	113
Summa långfristiga skulder	**6 223**	**58 048**
Leverantörsskulder	20	38
Skulder till kreditinstitut	51 971	-
Övriga kortfristiga skulder	357	289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	758	1 015
Summa kortfristiga skulder	**53 106**	**1 342**
Summa skulder	**59 329**	**59 390**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**120 364**	**120 614**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals euro, TEUR	**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	-	-	1 775	**1 775**
Summa totalresultat	**-**	**-**	**1 775**	**1 775**
Utdelning	-	-	-1 964	**-1 964**
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**-**	**-1 964**	**-1 964**
Utgående eget kapital 2026-09-30	**655**	**80 667**	**-20 287**	**61 035**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals euro, TEUR	2026-01-01 - 2026-09-30	2025-01-01 - 2025-09-30	2026-07-01 - 2026-09-30	2025-07-01 - 2025-09-30
Förvaltningsresultat	1 658	1 890	674	733
Ej kassaflödespåverkande poster				
Finansiella poster	80	80	27	27
Betald skatt	-6	-7	-2	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**1 732**	**1 963**	**699**	**757**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	-206	-554	-192	-171
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	-18	262	7	223
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	-182	119	-346	-150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 326**	**1 790**	**168**	**659**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-418	-1 264	-22	-421
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-418**	**-1 264**	**-22**	**-421**
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-1 964	-1 964	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 964**	**-1 964**	**-**	**-**
Periodens kassaflöde	**-1 056**	**-1 438**	**146**	**238**
Likvida medel vid periodens början	**10 430**	**11 525**	**9 228**	**9 849**
Likvida medel vid periodens slut	**9 374**	**10 087**	**9 374**	**10 087**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

I tusentals euro, TEUR	**2026-01-01 - 2026-09-30**	**2025-01-01 - 2025-09-30**	**2026-07-01 - 2026-09-30**	**2025-07-01 - 2025-09-30**
Nettoomsättning	428	428	143	143
Administrationskostnader	-626	-630	-204	-208
Rörelseresultat	**-198**	**-202**	**-61**	**-65**
Utdelning från andelar i koncernföretag	200	-	-	-
Finansiella poster	79	83	32	27
Periodens resultat	**81**	**-119**	**-29**	**-38**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

I tusentals euro, TEUR	**30 september 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	61	16
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	-	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	8
Kassa och bank	249	2 181
Summa omsättningstillgångar	**310**	**2 303**
SUMMA TILLGÅNGAR	**60 379**	**62 274**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	59 684	61 566
Eget kapital	**60 339**	**62 221**
Leverantörsskulder	4	11
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	36	42
Summa kortfristiga skulder	**40**	**53**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**60 379**	**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.

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Fleming har påbörjat översynen av förändringen och bedömer inte att den kommer att ha någon påverkan på uppskattningar och bedömningar i de finansiella rapporterna. Förändringen kommer att ske i uppställningsformen för rapport över totalresultat som delas in i nya kategorier samt i rapport över kassaflöden som utgår från rörelseresultatet istället för resultat före skatt.

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 26 november 2026.

Stockholm den 26 november 2026
Fleming Properties AB
Org.nr: 559207–9544

Henrik Schmidt	Carl-Mikael Lindholm	Erica Magnergård
Styrelseordförande	*Styrelseledamot*	*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 26 november 2026.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2027-02-25	Bokslutskommuniké 2026
2027-04-15	Årsstämma 2027

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