



Delårsrapport

Q3 2024

#### PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2024

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 5 745 (5 520) TEUR
- Driftnetto under perioden uppgick till 4 559 (4 384) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 2 423 (3 038) TEUR
- Periodens resultat uppgick till -1 729 (-2 199) TEUR

#### KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2024

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 929 (1 902) TEUR
- Driftnetto under perioden uppgick till 1 583 (1 553) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 391 (1 089) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 329 (831) TEUR

#### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har verksamheten fortsatt enligt plan med en förväntad resultatutveckling i jämförelse med motsvarande period under föregående år. Bolagets belåningsgrad har sjunkit till 47 % (63) tack vare den nya skuldsättningen som kommunicerats tidigare och som verkställdes under kvartal 3. Bolagets skuldfinansiering uppgår nu till 52 MEUR med en löptid om 2,5 år.

Hyresgästanpassningarna kopplat till det nya 15-åriga avtalet med OleFit fortskrider och förväntas vara klara kring årsskiftet.

Colony Real Estate AB tog under slutet av kvartalet till fullo över förvaltningen av Fleming portföljen. Det erfarna lokala uthyrningsteam har i dagsläget ett antal intressanta diskussioner med potentiellt nya hyresgäster. Förhoppningarna är försiktigt positiva i den fortsatt utmanande hyresmarknaden.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Efter periodens slut har Fleming signerat en nyuthyrning om 438 kvm med en avtalslängd om 5 år med inflytt i mars 2025.

#### 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 förvaltningsresultat har utvecklats som förväntat, dock något lägre än samma period föregående år till följd av högre finansieringskostnader under 2024. Koncernen har långsiktigt säkrade kassaflöden via befintliga hyresavtal med indexklausuler. Givet nyemissionen som under perioden har verkställts, möjliggörs en anpassning av bolagets kapitalstruktur till rådande marknadsförhållanden samtidigt som bolagets operativa förutsättningar förbättras. Genom att komplettera förvaltningsorganisationen med Colony, bedöms operativ risk i form av tillkommande vakanser mitteras samtidigt som sannolikheten till att skapa aktieägarvärde genom framgång i förhandlingar med befintliga och potentiella hyresgäster bedöms öka.

#### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01
	- 2024-09-30	- 2023-09-30	- 2024-09-30	- 2023-09-30
Intäkter	5 745	5 520	1 929	1 902
Driftnetto	4 559	4 384	1 583	1 553
Förvaltningsresultat	2 423	3 038	391	1 089
Periodens resultat	-1 729	-2 199	329	831
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,04	0,51	0,01	0,18
Resultat per aktie, EUR	neg.	neg.	0,01	0,14
Eget kapital per aktie, EUR	0,97	8,91	0,97	8,91
Marknadsvärde fastigheterna	110 600	123 600	110 600	123 600
Antal utestående aktier, st.	65 450 000	5 950 000	65 450 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	79,36	79,41	82,06	81,64
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	2,09	6,31
Räntetäckningsgrad, ggr	3,12	4,63	1,71	4,82
Soliditet, %	51,75	39,78	51,75	39,78
Belåningsgrad, %	47,02	63,11	47,02	63,11
Nettobelåningsgrad, %	37,09	55,98	37,09	55,98
NRV per aktie, EUR	1,05	9,10	1,05	9,10
Fastigheternas direktavkastning, %	5,50	4,73	5,73	5,02
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	8,11	7,26	8,45	7,71

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2024-01-01 - 2024-09-30	2023-01-01 - 2023-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30	2023-07-01 - 2023-09-30
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	0,42	5,87	0,07	2,10
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	0,06	1,60
Eget kapital per aktie, SEK	10,93	102,40	10,93	102,40
NRV per aktie, SEK	11,88	104,55	11,88	104,55
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	6,00	36,00	6,00	36,00
EUR/SEK vid utgången av perioden	11,30	11,49	11,30	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 110 600 (123 600) TEUR.

### Hyresavtal

Per 30 september 2024 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 92 %. Utav det samlade hyresvärdet kopplar 97 % 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 9,4 % 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 meddelade inför årsskiftet sitt nyttjande av den förstnämnda optionen. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 6,0 år. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI. Per första januari 2024 justerades hyrorna upp med ca 4,8 %.

### Finansiering

Koncernen har per balansdagen ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG som per 30 september 2024 uppgår till 52 000 (78 000) TEUR med fast ränta uppgående till 5,57 %. Lånet löper tom. 11 januari 2027. Räntekostnader under perioden uppgick till 1 223 (859) TEUR.

### Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 566 aktieägare (814).

## 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. Pareto Business Management AB och Colony Real Estate AB (publ) utgör närstående part till Fleming Properties AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Fleming Properties AB. För perioden har även konsultarvode till

bolagets styrelseordförande betalats ut uppgående till 17 500 kr, avseendes konsultation kopplat till bolagets refinansiering.

### 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 sin skuldförpliktelse kan ha en väsentlig påverkan på koncernens verksamhet. Koncernen har under det tredje kvartalet 2024 ingått nytt avtal avseende refinansiering med förfall i januari 2027. I anslutning till detta har också skulden amorterats ned från ca 72 MEUR till 52 MEUR, varefter kapitalstrukturen anpassats till rådande ränteklimat.

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>	<b>2024-01-01 - 2024-09-30</b>	<b>2023-01-01 - 2023-09-30</b>	<b>2024-07-01 - 2024-09-30</b>	<b>2023-07-01 - 2023-09-30</b>
Intäkter	5 745	5 520	1 929	1 902
Drift- och underhållskostnader	-628	-614	-158	-174
Fastighetsskatt	-558	-522	-188	-175
<b>Driftnetto</b>	<b>4 559</b>	<b>4 384</b>	<b>1 583</b>	<b>1 553</b>
Administrationskostnader	-745	-404	-396	-153
Finansiella intäkter	2	2	-	-
Finansiella kostnader	-1 393	-944	-796	-311
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 423</b>	<b>3 038</b>	<b>391</b>	<b>1 089</b>
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-4 655	-5 745	-14	-31
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 232</b>	<b>-2 707</b>	<b>377</b>	<b>1 058</b>
Uppskjuten skatt	503	508	-48	-227
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 729</b>	<b>-2 199</b>	<b>329</b>	<b>831</b>
Resultat per aktie, EUR	neg.	neg.	0,01	0,14
Genomsnittligt antal aktier, tusental	65 450	5 950	65 450	5 950

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>30 september 2024</b>	<b>31 december 2023</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	110 600	115 300
Uppskjuten skattefordran	287	-
Nyttjanderättstillgångar	116	537
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>111 003</b>	<b>115 837</b>
Kundfordringar	23	20
Övriga kortfristiga fordringar	22	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284	139
Likvida medel	10 979	9 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>11 308</b>	<b>9 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>122 311</b>	<b>125 758</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	655	60
Fritt eget kapital	62 645	40 392
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>63 300</b>	<b>40 451</b>
Skulder till kreditinstitut	51 763	-
Uppskjuten skatteskuld	5 799	6 299
Långfristig leasingkuld	116	537
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>57 678</b>	<b>6 836</b>
Skulder till kreditinstitut	-	77 343
Leverantörsskulder	351	67
Övriga kortfristiga skulder	244	572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	738	489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 333</b>	<b>78 471</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>59 011</b>	<b>85 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>122 311</b>	<b>125 758</b>

## 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
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-1 812</b>	<b>55 215</b>
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat	-	-	-14 763	-14 763
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-14 763</b>	<b>-14 763</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat	-	-	-1 729	-1 729
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 729</b>	<b>-1 729</b>
Nyemission	595	25 071	-	<b>25 666</b>
Emissionsomkostnader	-	-1 371	-	<b>-1 371</b>
Uppskjuten skatt emissionsomkostnader	-	282	-	<b>282</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>23 982</b>	<b>-</b>	<b>24 577</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-09-30</b>	<b>655</b>	<b>80 949</b>	<b>-18 304</b>	<b>63 300</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET**

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>2024-01-01</b> - 2024-09-30	<b>2023-01-01</b> - 2023-09-30	<b>2024-07-01</b> - 2024-09-30	<b>2023-07-01</b> - 2023-09-30
Förvaltningsresultat	2 423	3 038	391	1 089
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	95	70	48	23
Betald skatt	-6	-	-6	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>2 512</b>	<b>3 108</b>	<b>433</b>	<b>1 112</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	218	304	-21	-95
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	284	-268	301	-470
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	-72	-761	-1 615	-373
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 942</b>	<b>2 383</b>	<b>-902</b>	<b>174</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Erhållen försäkringsersättning	144	1 736	-	527
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-99	-2 081	-14	-558
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>45</b>	<b>-344</b>	<b>-14</b>	<b>-31</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	25 666	-	-	-
Emissionskostnader	-1 371	-	97	-
Uppläggningsavgift	-260	-	-260	-
Amortering av skulder till kreditinstitut	-25 416	-	-19 612	-
Utbetald utdelning	-	-1 012	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 381</b>	<b>-1 012</b>	<b>-19 775</b>	<b>-</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 606</b>	<b>1 027</b>	<b>-20 691</b>	<b>143</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>9 373</b>	<b>7 783</b>	<b>31 671</b>	<b>8 667</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>10 979</b>	<b>8 809</b>	<b>10 979</b>	<b>8 809</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2024-01-01 - 2024-09-30	2023-01-01 - 2023-09-30	2024-04-01 - 2024-09-30	2023-04-01 - 2023-09-30
Nettoomsättning	181	35	156	11
Administrationskostnader	-516	-196	-320	-62
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-335</b>	<b>-161</b>	<b>-164</b>	<b>-51</b>
Finansiella poster	-23	31	-31	17
<b>Periodens resultat</b>	<b>-358</b>	<b>-130</b>	<b>-195</b>	<b>-34</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	30 september 2024	31 december 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i dotterbolag	57 160	37 025
Uppskjuten skattefordran	282	-
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 389	1 389
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>58 831</b>	<b>38 414</b>
Övriga kortfristiga fordringar	116	50
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	1 630	1 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92	111
Kassa och bank	4 441	535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 279</b>	<b>2 081</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>65 110</b>	<b>40 495</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	655	60
Fritt eget kapital	64 016	40 391
<b>Eget kapital</b>	<b>64 671</b>	<b>40 451</b>
Leverantörsskulder	343	4
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	96	40
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>439</b>	<b>44</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>65 110</b>	<b>40 495</b>



## ALLMÄN INFORMATION

Fleming Properties AB, med organisationsnummer 559207-9544, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Skeppsbron 16, 111 30 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 26 november 2024.

Stockholm den 26 november 2024  
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 26 november 2024.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-02-25 Bokslutskommuniké 2024  
2025-04-09 Årsstämma 2025

## 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  
Skeppsbron 16  
111 30 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559207-9544  
[www.flemingproperties.se](http://www.flemingproperties.se)