



Delårsrapport

Q1 2025

PERIODEN JANUARI – MARS 2025

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 2 021 (1 897) TEUR
- Driftnetto under perioden uppgick till 1 532 (1 421) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 546 (947) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 68 (773) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Den operativa verksamheten har fortlöpt enligt uppsatt plan, med en resultatnivå i linje med förväntningarna. Driftnetto har uppvisat en ökning i jämförelse med motsvarande period föregående år, medan förvaltningsresultatet har påverkats negativt till följd av stigande räntekostnader.

Uthyrningsarbetet av det lokala uthyrningsteamet fortskrider. En mindre uthyrning genomfördes under kvartalet till en arkitektfirma, vilket bekräftar fastighetens kvaliteter och attraktiva utformning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

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. Fastigheterna utgör tillsammans ett stort kontorshus med cirka 41 000 kvm kontorslokaler

med ett underjordiskt garage om cirka 500 parkeringsplatser 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 det första kvartalet 2025 uppvisade koncernen en stabil intäktsökning till 2 021 TEUR (1 897), motsvarande en tillväxt om cirka 6,5 % jämfört med motsvarande period föregående år. Driftnetto stärktes till 1 532 TEUR (1 421), vilket speglar förbättrad effektivitet i förvaltningen av fastighetsportföljen.

Förvaltningsresultatet för kvartalet utvecklades i linje med förväntningarna och uppgick till 546 TEUR, vilket är en minskning jämfört med motsvarande period föregående år. Nedgången förklaras huvudsakligen av högre räntekostnader, till följd av den omfinansiering av lån som genomfördes under föregående år i en högre räntemiljö. Trots ett lägre nettoresultat uppvisar koncernen fortsatt finansiell stabilitet. Soliditeten stärktes till 50,4 % (33,9) och belåningsgraden minskade till 48,1 % (62,6), vilket sammantaget bidrar till en robust balansräkning. Fastighetsportföljen fortsätter därtill att generera en attraktiv direktavkastning om 5,7 % (4,9).

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2025-01-01 - 2025-03-31	2024-01-01 - 2024-03-31
Intäkter	2 021	1 897
Driftnetto	1 532	1 421
Förvaltningsresultat	546	947
Periodens resultat	68	773
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,0	0,2
Resultat per aktie, EUR	0,0	0,1
Eget kapital per aktie, EUR	0,9	6,9
Marknadsvärde fastigheterna	108 200	115 300
Antal utestående aktier, st.	65 450 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	75,8	74,9
Avkastning på eget kapital, %	0,5	7,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	4,6
Soliditet, %	50,4	33,9
Belåningsgrad, %	48,1	62,6
Nettobelåningsgrad, %	37,7	57,9
NRV per aktie, EUR	1,0	8,0
Fastigheternas direktavkastning, %	5,7	4,9
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	8,2	7,8

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2025-01-01 - 2025-03-31	2024-01-01 - 2024-03-31
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	0,1	1,8
Resultat per aktie, SEK	0,0	1,5
Eget kapital per aktie, SEK	10,0	79,9
NRV per aktie, SEK	11,1	92,2
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	5,7	13,5
EUR/SEK vid utgången av perioden	10,9	11,5

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 108 200 (115 300) TEUR.

Hyresavtal

Per 31 mars 2025 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 95 %. Utav det samlade hyresvärdet kopplar 92 % 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 förnämnda optionen. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 5,1 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 31 mars 2025 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 724 (269) TEUR.

Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 519 aktieägare (703).

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, till och med 31 augusti, 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.

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 72 000 TEUR till 52 000 TEUR, 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>	2025-01-01 - 2025-03-31	2024-01-01 - 2024-03-31
Intäkter	2 020	1 897
Drift- och underhållskostnader	-303	-284
Fastighetsskatt	-186	-192
Driftnetto	1 532	1 421
Administrationskostnader	-245	-179
Finansiella kostnader	-741	-295
Förvaltningsresultat	546	947
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-477	-82
Resultat före skatt	69	865
Uppskjuten skatt	-1	-92
Periodens resultat	68	773
Resultat per aktie, EUR	0,0	0,1
Genomsnittligt antal aktier, st	65 450 000	5 950 000

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2025	31 december 2024
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	108 200	108 200
Nyttjanderättstillgångar	114	114
Summa anläggningstillgångar	108 314	108 314
Kundfordringar	42	30
Övriga kortfristiga fordringar	514	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74	18
Likvida medel	11 253	11 525
Summa omsättningstillgångar	11 884	11 585
SUMMA TILLGÅNGAR	120 198	119 899
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	59 944	59 877
Totalt eget kapital	60 599	60 532
Skulder till kreditinstitut	51 812	51 785
Uppskjuten skatteskuld	6 314	6 313
Långfristig leasingskuld	114	114
Summa långfristiga skulder	58 240	58 212
Leverantörsskulder	350	33
Övriga kortfristiga skulder	31	271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	978	851
Summa kortfristiga skulder	1 359	1 155
Summa skulder	59 599	59 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	120 198	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
Emissionsomkostnader	-	-1 371	-	-1 371
Summa transaktioner med aktieägare	595	23 700	-	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	-	-	68	68
Summa totalresultat	-	-	68	68
Utgående eget kapital 2025-03-31	655	80 667	-20 721	60 599

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2025-01-01 - 2025-03-31	2024-01-01 - 2024-03-31
Förvaltningsresultat	546	947
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	27	23
Betald skatt	-2	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	571	969
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	-572	106
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	317	65
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	-111	223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205	1 363
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-477	-82
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-477	-82
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder till kreditinstitut	-	-5 218
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-5 218
Periodens kassaflöde	-272	-3 937
Likvida medel vid periodens början	11 525	9 373
Likvida medel vid periodens slut	11 253	5 436

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2025-01-01 - 2025-03-31	2024-01-01 - 2024-03-31
Nettoomsättning	143	13
Administrationskostnader	-219	-94
Rörelseresultat	-76	-81
Finansiella poster	24	10
Periodens resultat	-52	71

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2025	31 december 2024
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	57 159	57 159
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 389	1 389
Summa anläggningstillgångar	58 548	58 548
Övriga kortfristiga fordringar	63	16
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	1 578	1 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	11
Kassa och bank	4 382	4 391
Summa omsättningstillgångar	6 032	5 841
SUMMA TILLGÅNGAR	64 580	64 389
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	63 641	63 694
Eget kapital	64 296	64 349
Leverantörsskulder	254	3
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	30	37
Summa kortfristiga skulder	284	40
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 580	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 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.

Bokslutskommunikén för Fleming Properties AB godkändes av styrelsen den 27 maj 2025.

Stockholm den 27 maj 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 27 maj 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-08-26	Delårsrapport Q2 2025
2025-11-25	Delårsrapport Q3 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
Regeringsgatan 59B
111 56 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559207-9544
www.flemingproperties.se