



Delårsrapport

Q1 2026

PERIODEN JANUARI – MARS 2026

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 911 (2 021) TEUR
- Driftnetto under perioden uppgick till 1 361 (1 532) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 375 (546) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 137 (68) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Det första kvartalet 2026 utvecklades i linje med förväntningarna. Vi ser något lägre intäkter jämfört med samma period föregående år som en följd av SOK breakoption, vilken trädde i kraft den 1 januari 2026. Intresse har visats för de vakanta lokalerna och vår bedömning är därför försiktigt positiv till att ytorna kan vara uthyrda innan årets utgång, trots en fortsatt utmanande uthyrningsmarknad.

Perioden visar att bolaget fortsatt står finansiellt stabilt med en stark balansräkning, trots minskningen i uthyrd yta om cirka 2 200 kvadratmeter till följd av ovan nämnda breakoption. Fokus framåt ligger fortsatt på uthyrning, kostnadskontroll och långsiktig värdetillväxt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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

Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 911 (2 021) TEUR. Minskningen jämfört med föregående år förklaras främst av en breakoption om cirka 2 200 kvadratmeter som började gälla från och med den 1 januari 2026. Även om hyresgästen inte nyttjade hela breakoptionen har den haft en negativ effekt på intäkter och resultat under perioden.

Driftnetto uppgick till 1 361 (1 532) TEUR, motsvarande en överskottsgrad om 71,2 procent (75,8). Försämringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till högre kostnader för uppvärmning och elförbrukning under perioden.

Förvaltningsresultatet uppgick till 375 (546) TEUR. Det lägre resultatet förklaras huvudsakligen av minskade hyresintäkter till följd av breakoptionen samt ökade driftkostnader. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,6 gånger (1,8).

Periodens resultat uppgick till 137 (68) TEUR. Trots ett lägre förvaltningsresultat förbättrades periodens resultat jämfört med föregående år, främst till följd av att det inte genomförts lika omfattande capex-investeringar under kvartalet. Avkastningen på eget kapital uppgick till 0,9 procent (0,5).

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 109 800 (108 200) TEUR. Värdet är oförändrat jämfört med den senaste värderingen. Soliditeten stärktes till 50,7 procent (50,4), samtidigt som belåningsgraden minskade till 47,4 procent (48,1). Nettobelåningsgraden uppgick till 37,4 procent (37,7). Eget kapital per aktie uppgick till 0,9 EUR (0,9) och NRV per aktie till 1,0 EUR (1,0).

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2026-01-01 - 2026-03-31	2025-01-01 - 2025-03-31
Intäkter	1 911	2 021
Driftnetto	1 361	1 532
Förvaltningsresultat	375	546
Periodens resultat	137	68
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,0	0,0
Resultat per aktie, EUR	0,0	0,0
Eget kapital per aktie, EUR	0,9	0,9
Marknadsvärde fastigheterna	109 800	108 200
Antal utestående aktier, st.	65 450 000	65 450 000
Överskottsgrad, %	71,2	75,8
Avkastning på eget kapital, %	0,9	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,8
Soliditet, %	50,7	50,4
Belåningsgrad, %	47,4	48,1
Nettobelåningsgrad, %	37,4	37,7
NRV per aktie, EUR	1,0	1,0
Fastigheternas direktavkastning, %	5,0	5,7
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	7,3	8,2

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2026-01-01 - 2026-03-31	2025-01-01 - 2025-03-31
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	0,06	0,09
Resultat per aktie, SEK	0,02	0,01
Eget kapital per aktie, SEK	10,3	10,0
NRV per aktie, SEK	11,3	11,1
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	5,50	5,65
EUR/SEK vid utgången av perioden	10,9	10,9

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 109 800 (108 200) TEUR.

Hyresavtal

Per 31 mars 2026 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 93 % (95). Utav det samlade hyresvärdet kopplar 89 % 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 breakoption som ger möjlighet att frånträda 14,4 % av sina kontrakterade ytor per 2028-12-31. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 4,8 år. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI.

Finansiering

Koncernen har per balansdagen ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG som per 31 mars 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 724 (724) 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 486 aktieägare (519).

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 skatt avseende 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 - 2026-03-31	2025-01-01 - 2025-03-31
Intäkter	1 911	2 020
Drift- och underhållskostnader	-366	-303
Fastighetsskatt	-184	-186
Driftnetto	1 361	1 532
Administrationskostnader	-240	-245
Finansiella intäkter	9	-
Finansiella kostnader	-755	-741
Förvaltningsresultat	375	546
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-240	-477
Resultat före skatt	135	69
Uppskjuten skatt	2	-1
Periodens resultat	137	68
Resultat per aktie, EUR	0,0	0,0
Genomsnittligt antal aktier, st	65 450 000	65 450 000

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2026	31 december 2025
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	109 800	109 800
Nyttjanderättstillgångar	113	113
Summa anläggningstillgångar	109 913	109 913
Kundfordringar	61	67
Övriga kortfristiga fordringar	10	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212	195
Likvida medel	10 897	10 430
Summa omsättningstillgångar	11 180	10 701
SUMMA TILLGÅNGAR	121 093	120 614
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	60 706	60 569
Totalt eget kapital	61 361	61 224
Skulder till kreditinstitut	-	51 891
Uppskjuten skatteskuld	6 043	6 044
Långfristig leasingkuld	113	113
Summa långfristiga skulder	6 156	58 048
Skulder till kreditinstitut	51 918	-
Leverantörsskulder	279	38
Övriga kortfristiga skulder	174	289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 205	1 015
Summa kortfristiga skulder	53 576	1 342
Summa skulder	59 732	59 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	121 093	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
Transaktion med aktieägare				
Utdelning	-	-	-1 964	-1 964
Summa transaktion 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	-	-	137	137
Summa totalresultat	-	-	137	137
Utgående eget kapital 2026-03-31	655	80 667	19 961	61 361

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2026-01-01 - 2026-03-31	2025-01-01 - 2025-03-31
Förvaltningsresultat	375	546
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	27	27
Betald skatt	-2	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	400	571
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	-12	-572
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	241	317
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	78	-111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	707	205
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-240	-477
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-240	-477
Periodens kassaflöde	467	-272
Likvida medel vid periodens början	10 430	11 525
Likvida medel vid periodens slut	10 897	11 253

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2026-01-01 - 2026-03-31	2025-01-01 - 2025-03-31
Nettoomsättning	143	143
Administrationskostnader	-210	-219
Rörelseresultat	-67	-76
Finansiella poster	23	24
Periodens resultat	-44	-52

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 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	62	16
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	25	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	8
Kassa och bank	2 295	2 181
Summa omsättningstillgångar	2 385	2 303
SUMMA TILLGÅNGAR	62 454	62 274
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	655	655
Fritt eget kapital	61 523	61 566
Eget kapital	62 178	62 221
Leverantörsskulder	246	11
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	30	42
Summa kortfristiga skulder	276	53
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 454	62 274

ALLMÄN INFORMATION

Fleming Properties AB, med organisationsnummer 559207-9544, är ett publikt aktieföretag 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

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 28 maj 2026.

Stockholm den 28 maj 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 28 maj 2026.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-08-27 Delårsrapport Q2 2026
2026-11-26 Delårsrapport Q3 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