



ÅRSREDOVISNING 2024



Active Properties AB är ett fastighetsbolag med inriktningen att investera i kommersiella fastigheter inom segmenten **Kontor, Lätt industri och Handel** i tillväxtregioner i södra Sverige.



Välkommen till Soft Center i Ronneby.

INNEHÅLL

Vd har ordet	3
Våra fastigheter	4
Nyckeltal	6
Förvaltningsberättelse	7
Rapporter för koncernen	14
Rapporter för moderbolaget	18
Noter	22
Definitioner	47
Signaturer	47
Revisionsberättelse	48
Kontakt	50

Active Properties AB

Soft Center
Fridhemsvägen 8
372 25 Ronneby

0457-38 60 17
info@activeproperties.se
activeproperties.se

556594-2447

VD HAR ORDET

Fortsatt stora utmaningar på fastighetsmarknaden

2024 har präglats av fortsatt stora utmaningar på fastighetsmarknaden med geopolitisk osäkerhet, höga räntor och stigande förvaltningskostnader. Samtidigt har inflationen fallit tillbaka och ränteläget stabiliserats vilket gynnat transaktionsmarknaden. Trots att bolaget detta år har haft flera stora avflyttningar och kostnader för hyresgäst Anpassningar har vi kunnat bibehålla en relativt god resultatutveckling, inte minst tack vare förbättrade hyresnivåer, ökat bidrag från egna projekt samt goda finanser och en effektiv förvaltning. Intäkterna sjönk något till 77,1 Mkr (79,3) samtidigt som driftsnetto och resultat var i nivå med föregående års rekordresultat. Bolagets samlade marknadsvärde på fastighetstillgångarna minskade något och uppgick vid årets slut till 829 Mkr (842).

Fortsatt tillväxt genom förvärv och investeringar

För att klara målen med fortsatt tillväxt och för att långsiktigt kunna öka intjäningsförmågan krävs ständigt nya förvärv och investeringar. Detta arbete gör vi dels genom att kontinuerligt förädla befintliga fastighetstillgångar, dels söka efter nya projekt, bland annat genom ett nära samarbete med såväl de egna hyresgästerna som genom externa partners. Den huvudsakliga inriktningen är som tidigare främst mot lätt industri, kontor och externhandel med fokus på låg hyresrisk, långa hyresförhållanden och hög avkastning. Geografiskt kvarstår strategin med ett primärt fokus på södra Sverige. Inga nya förvärv har skett under året, däremot har det genomförts flera större ombyggnadsprojekt och hyresgäst Anpassningar i både Soft Center och flera av övriga dotterbolag i bland annat Malmö och Gävle. Det har också skett investeringar i form av Anpassningar av vakanta ytor för framtida uthyrning.

Mot bakgrund av de senaste årens förändrade marknadsläge har bolaget valt att avvakta med nya förvärv och större projekt. Detta innebär dock inte att ambitions- och aktivitetsnivån har minskat, men vi har varit försiktiga med nya investeringar tills vi har sett en stabilisering i byggpriser, hyror och avkastningsnivåer. Bolaget har samtidigt byggt upp en god beredskap för genomförandet av nya affärer, inte minst finansiellt, när affärsmöjligheter väl uppstår. Samtidigt har stora resurser lagts på att mildra effekten av större avflyttningar det senaste året. Flera av dessa avflyttningar har skett på mindre orter med relativt svag hyresmarknad och där bolaget saknar en lokal närvaro. Detta arbete intensifieras nu med olika aktiviteter i form av hyresskapande åtgärder samtidigt som även rena avyttringar av vissa av fastighetstillgångarna kan komma att bli aktuella. Arbetet med energieffektivisering och miljöarbete har fortsatt under året med nya tekniska system samt driftsättning av solcellsanläggningar. Ungefär 30 % av de totala fastighetstillgångarna uppfyller idag det näst högsta energiklassificeringsbetyget B enligt Boverkets normer. Detta innebär samtidigt en kvalificering för "gröna lån" enligt det så kallade Green Bond Framework med möjlighet till billigare finansiering. Bolaget utvärderar för närvarande ett flertal projekt i energibesparande åtgärder inom bland annat energilagring och så kallade balanstjänster där ett flertal av bolagets industrifastigheter idag har stora fördelar med en väl utbyggd energimässig infrastruktur och kapacitet.

Stabil finansiell position framåt

Trots turbulensen på räntemarknaden har bolaget lyckats hantera de finansiella kostnaderna relativt väl. De senaste åren har inneburit nästan en tredubbling av räntekostnaderna i koncernen med i stort sett oförändrad lånevolym. Då bolaget historiskt valt att arbeta med en kort räntebindning har detta en stor påverkan på finansnettot i såväl uppgång som nedgång. Räntetäckningsgraden på 2,3 gånger är i nivå med branschsnittet för noterade fastighetsbolag, och trots de stigande finansiella kostnaderna levererar bolaget ett förvaltningsresultat om cirka 21 Mkr motsvarande knappt 0,21 kr per aktie.

Tack vare ett starkt kassaflöde från rörelsen har de investeringar som genomförts under året huvudsakligen finansierats över egen balansräkning. Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgår nu till drygt 522 Mkr motsvarande nästan 5,16 kr per aktie. Även om det finns viss oro för fastighetsmarknadens utveckling är bolaget väl rustat för att möta de framtida utmaningarna. Vi ser idag flera intressanta affärsmöjligheter och är väl positionerat nu när vi går mot en stabilisering av marknaden. Därför känns det tillfredställande att kunna inleda 2025 med starka finanser, en väl fungerande organisation och goda förutsättningar för att kunna utveckla bolaget och leverera god tillväxt och resultat även kommande år. Mot bakgrund av bolagets stabila intjäningsförmåga och goda finansiella ställning kommer styrelsen att föreslå att årsstämman beslutar om en oförändrad utdelning om 0,06 kr/aktie.

Jag vill avslutningsvis tacka våra kunder, samarbetspartners och medarbetare för ett gediget arbete under året som gått.

Ronneby i april 2025
Sven-Olof Linderöth, vd



VÅRA FASTIGHETER



Hedesunda, Norra Gävlevägen 43

Uthyrningsbar yta om totalt 4 930 m².
Byggår 1986 och 2025.
Uthyrningsgrad 100 %.



Vallentuna, Cederdalsvägen 1

Uthyrningsbar yta om totalt 1 368 m².
Byggår 1998 och 2001.
Uthyrningsgrad 100 %.



LEDIGA
LOKALER

Tranås, Hörngatan 3-5

Uthyrningsbar yta om totalt 12 060 m².
Byggår 1955, 1959, 1961, 1974 och 1979.



LEDIGA
LOKALER

Lammhult, Växjövägen 44

Uthyrningsbar yta om totalt 6 700 m².
Byggår 1966, 1978 och 1984.



Skeppshult, Bruksgatan

Uthyrningsbar yta om totalt 7 170 m².
Byggår 1975.
Uthyrningsgrad 100 %.



Osby, Teodor Kvants väg/Tegvägen

Uthyrningsbar yta om totalt 1 100 m².
Byggår 2021.
Uthyrningsgrad 100 %.



LEDIGA
LOKALER

Ronneby, Soft Center

Uthyrningsbar yta om totalt 31 256 m².
Byggår 1988, 1990, 1991, 1995, 1997, 1998 och 2000.



Ronneby, Viggen Gripenvägen 3-5

Uthyrningsbar yta om totalt 3 330 m².
Byggår 2022.
Uthyrningsgrad 100 %.



Ronneby, Viggen Omloppsvägen 5

Uthyrningsbar yta om totalt 2 800 m².
Byggår 2018.
Uthyrningsgrad 100 %.



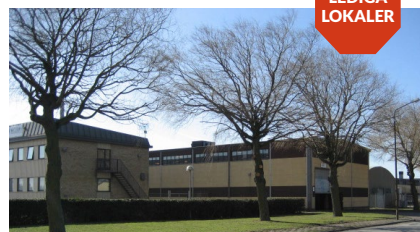
Ronneby, Viggen Omloppsvägen 9

Uthyrningsbar yta om totalt 1 400 m².
Byggår 2018.
Uthyrningsgrad 100 %.



Eslov, Åkermans väg

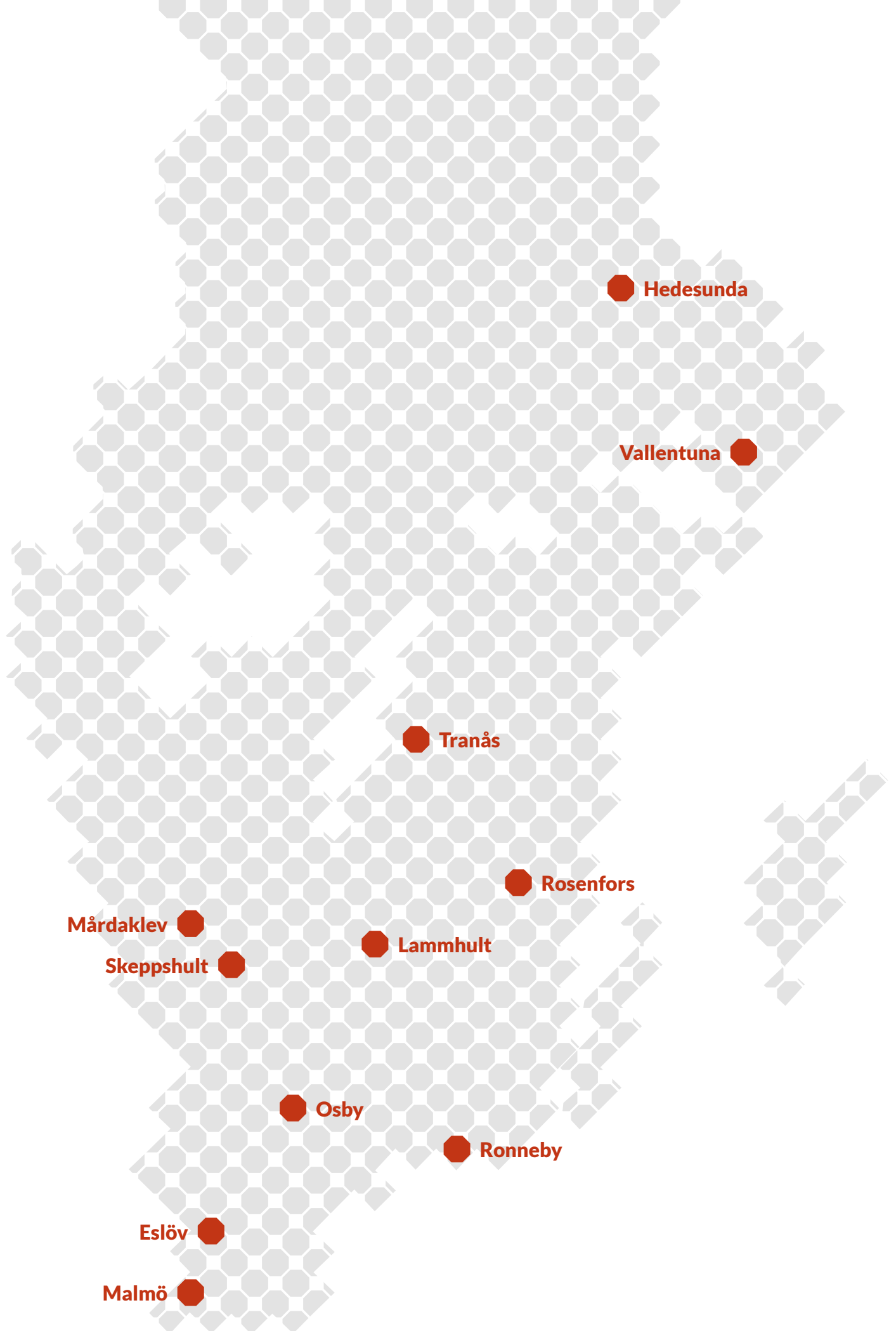
Uthyrningsbar yta om totalt 7 713 m².
Byggår 1978, 1988 och 2022.
Uthyrningsgrad 100 %.



LEDIGA
LOKALER

Malmö, Sturkögatan 9

Uthyrningsbar yta om totalt 12 650 m².
Byggår 1967, 1972, 1976, 1979 och 1981.





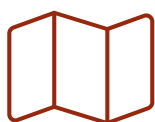
Stadium Outlet på handelsområdet Viggen i Ronneby.

NYCKELTAL



19

stycken
fastigheter



106 500

kvadratmeter
uthyrningsbar yta



829

miljoner kronor
i fastighetsvärde



81

miljoner kronor
i hyresvärde



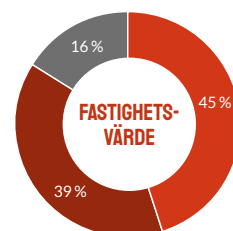
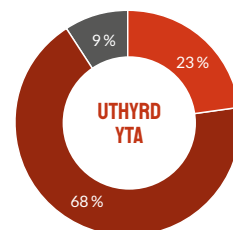
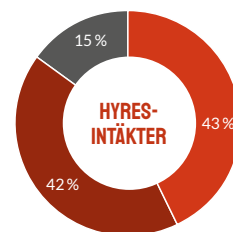
65 %

ekonomisk
uthyrningsgrad



67 %

överskottsgrad



● Kontor ● Industri ● Handel

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Koncernen

Bolagets verksamhet består i att direkt eller genom dotterbolag bedriva affärsutveckling, äga och förvalta fast och lös egendom, utföra koncernadministrativa tjänster samt driva därmed förenlig verksamhet.

Koncernen består av elva helägda dotterbolag: S I Fastigheter i Ronneby AB (SIFiRAB), DISAB Fastighets AB (DISAB), Rosenfors Industrifastigheter AB (RIFAB), Skeppshults Industrifastigheter AB (SKIFAB), Ronnebys Soft Center Fastighets AB (Soft Center) som är ett helägt dotterbolag till SIFiRAB, Sörbydal Fastighets AB, DJ Ronneby AB, Byggfast Osby AB, Klippfast AB, DIRO Fastigheter AB som är ett helägt dotterbolag till DISAB samt Fuligula AB.

Fastighetsbeståndet består idag av ett 20-tal kommersiella fastigheter belägna på 11 orter. Den totala uthyrningsbara

ytan uppgår för nuvarande till cirka 106 700 m² och fördelas på 29,4 % kontor, 62,5 % lätt industri och 8,1 % handel. Det samlade marknadsvärdet på fastighetstillgångarna uppgick vid årsskiftet till 829 Mkr (845) med ett hyresvärde på cirka 81 Mkr (80).

Moderbolaget

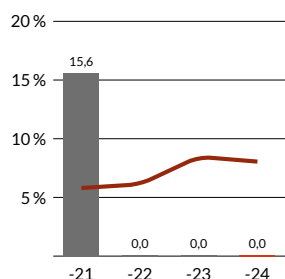
Active Properties (APROP) med säte i Ronneby är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt, företrädesvis i södra Sverige. Affärsidén är att skapa långsiktiga värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri och handel. APROP prioriterar fastighetsinvesteringar med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal för att därigenom uppnå en långsiktigt god riskjusterad avkastning till bolagets ägare.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2024	2023	2022
Nettoomsättning, Mkr	67,1	69,3	63,3
Driftnetto, Mkr	45	46,9	44,2
Överskottsgrad, %	67,1	67,7	69,8
Förvaltningsresultat, Mkr	20,7	23,2	29,8
per aktie, kr	0,21	0,23	0,29
Resultat efter skatt, Mkr	-8,3	-6,2	-0,3
per aktie, kr	N/A	N/A	N/A
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, Mkr	521,7	537,5	553,3
per aktie, kr	5,16	5,32	5,48
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	34,1	33,9	33,8
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	829,1	842,2	871,1
per aktie, kr	8,21	8,34	8,62
Totalt antal utestående aktier	101 039 984	101 039 984	101 039 984

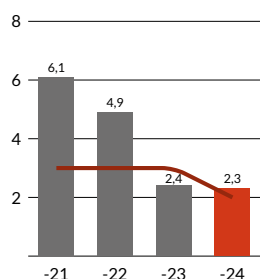
För definitioner, se sid 47.

Avkastning på eget kapital



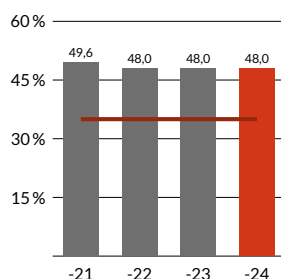
● Avkastning på eget kapital
● Mål

Räntetäckningsgrad



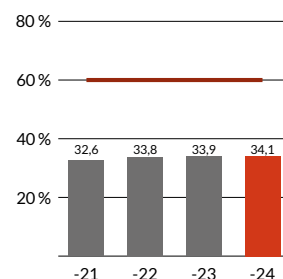
● Räntetäckningsgrad
● Mål

Soliditet



● Soliditet
● Mål

Nettobelåningsgrad



● Nettobelåningsgrad
● Mål

Övergripande mål

Active Properties affärsidé är att skapa tillväxt genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd samt genom förvärv inom prioriterade områden. Tillväxten ska ske med bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån samtidigt ökar. De långsiktiga finansiella målen innefattar att avkastningen på eget kapital ska överstiga den riskfria 5-årsräntan med 6 procentenheter, att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till minst 2,0 gånger, att den justerade soliditeten ska vara lägst 35 % samt att belåningsgraden ska uppgå till högst 60%. De finansiella målen har, förutom avkastningen på eget kapital, uppfyllts under året.

Vid ingången av 2024 var den riskfria räntan 2,05 % (2,46), vilket innebar en räntabilitet på 8,05 % (8,46). Vid utgången av året var den riskfria räntan 2,17 % (1,99). Eftersom årets resultat är negativt går det inte att räkna fram någon avkastning på eget kapital. Räntetäckningsgraden för året uppgår till 2,3 gånger (2,4) vilket är i nivå med föregående år. Med hänsyn till det osäkra omvärldsläget och i samråd med koncernens långgivare har beslut fattats om att ändra målet för den långsiktiga räntetäckningsgraden från 3 till 2 gånger.

Soliditeten ligger kvar på oförändrad hög nivå och landar på 48,0 % (48,0). Tack vare ett starkt förvaltningsresultat så försämrades inte soliditeten trots en viss nedjustering av fastighetstillgångarnas värden.

Nettobelåningsgraden ska uppgå till högst 60 % och även här uppnår bolaget målet med årets 34,1 % (33,9). Årets negativa värdeförändring av fastigheternas värden gör att belåningsgraden är något högre än föregående år.

Ägarförhållanden

Active Properties är ett så kallat avstämningsbolag, vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden. Bolaget har två aktieslag av stamaktier, serie A och serie B.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 328 (2 348) aktieägare. Under året uppgår antalet nytilkomna aktieägare till 140 och antalet som upphört att vara aktieägare till 160 stycken. Sedan 2024-06-30 har antalet aktieägare minskat med 4 stycken.

Aktien saknar officiell notering men har under 2024 handlats informellt på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group. I mit-

ten av februari 2025 avvecklade Pepins Group sin verksamhet och arbetet med att hitta en alternativ handelsplats pågår för närvarande. Den senaste omsatta betalkursen var vid årsskiftet för A-aktien 2,00 kronor (2,00) och för B-aktien 2,00 kronor (2,00). Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid årsskiftet till 202 080 tkr. Totalt utestående aktier uppgår till 101 039 984, varav 8 427 178 A-aktier och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2024-12-31 till 25 259 996 kr med ett kvotvärde på 0,25 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman med tio (10) röster per stamaktie av serie A och en (1) röst per stamaktie av serie B.

Största aktieägarna 2024-12-31

Namn	Kapital i %	Röster i %
Exol AB	29,8	30,8
H Cap AB	29,2	30,6
Investment AB Spiltan	11,9	9,7
UBS AG Clients Account	3,0	1,8
Goldman Sachs International Ltd	1,4	1,6
Övriga	24,7	25,5

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret

Koncernen

Årets hyresintäkter uppgick till 67 124 tkr (69 331 tkr), vilket var en minskning med 3,2 % jämfört med föregående år. Fastighetskostnaderna sjönk något till 22 109 tkr (22 393).

Driftsnettot sjönk under året med 4,1 % till 45,0 Mkr, vilket gav en överskottsgrad på 67,1 %.

Förvaltningsresultatet uppgick till 20 729 tkr, en minskning motsvarande 11,0 % jämfört med föregående år. Det finansiella nettot uppgick till -16 535 tkr (-16 261) och värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna uppgick till -27 836 tkr (-30 300).

I Soft Center har nyuthyrningen under året varit relativt svag. Som en konsekvens av rådande lågkonjunktur

märks generellt en minskad lokalefterfrågan. Den minskade uthyrningsgraden beror främst på mindre barnkullar och konkurrens från nybyggda kommunala skol- och utbildningslokaler. Aktiviteten hos vissa utbildningsföretag har inte fullt återhämtat sig, mest beroende på en minskad volym arbetskraftspolitiska åtgärder bland annat gällande uppdragen från Arbetsförmedlingen. Konkurrensläget lokalt, med en relativt stor vakans av kommersiella lokaler i närområdet och i regionen, har bestått; framför allt finns ett stort utbud av affärs- och kontorslokaler från mindre aktörer.

Bolaget fortsätter arbetet med hyresgenererande investeringar i befintliga fastigheter, bland annat genom hyresgästanpassade ombyggnader i Soft Center samt i övriga dotterbolag. Bland slutförda projekt märks en hyresgästanpassad ombyggnad av industridelen i fastigheten i Malmö till kontor och produktionshall. Slutleverans skedde under sommaren 2024 och ett 10-årigt hyresavtal (*triple net*) tecknades.

Vid årsskiftet startade en hyresgästanpassad tillbyggnad åt en befintlig hyresgäst i Gävle. Inflyttning beräknas ske vid halvårsskiftet 2025. Även här kommer ett långt hyresavtal (*triple net*) att tecknas.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid årets slut till 106 700 m² (105 900).

I Soft Center uppgick ytan oförändrat till 31 310 m². Sedan föregående årsskifte har uthyrningsgraden i Soft Center sjunkit från 70,9 % till 65,7 %. I koncernen uppgick uthyrningsgraden till 64,5 % jämfört med 80,6 % föregående år. Den stora skillnaden beror på avflyttningen som skett i dotterbolaget RIFAB där den enskilt största hyresgästen avflyttat. Även i dotterbolaget SIFiRAB har uthyrningsgraden minskat något på grund av avflyttning. Övriga fastigheter i beståndet är fullt uthyrda med hyresavtal *triple net* och med förfall under perioden 2025-12-31 till 2035-12-31.

Hyresdurationen, det vill säga den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), uppgick under året till 3,5 år (3,6 år). Minskningen beror på en begränsad volym nytecknande och förlängda hyresavtal till befintliga hyresgäster. Vid en del omförhandlingar har hyresgästen efterfrågat en kortare avtalstid. Samtidigt har flera av de långa kontraktens löptid minskat med 1 år jämfört med föregående period. I Soft Center uppgick hyresdurationen till 2,0 år (1,9).

Hyresintäkterna i koncernen fördelas på 32,4 % kontor, 46,3 % lätt industri/lager samt 21,3 % handel/övrigt.

Finansiering och räntebindning

Koncernen

Bolaget finansierar sig idag huvudsakligen genom eget kapital och med säkerställda banklån i dotterbolag. Tillgången till finansiering inom banksektorn har under året varit relativt god till prioriterade kunder. Riskaptiten hos bankerna är acceptabel även när det gäller kommersiella fastighetsinvesteringar efter sedvanliga kreditprövningar och säkerhetskrav.

Tack vare den senaste tidens fallande marknadsräntor och marknadsläge bedöms tillgången till finansiering via banksystemet även fortsättningsvis vara relativt god. Även på obligationsmarknaden märks en ljusning. Emissionsvolymen har ökat som följd av den ökade riskaptiten hos investerarna.

Merparten av koncernens lån löper idag med räntor som är kopplade till 3 månaders Stibor vilket innebär att exponeringen för ränterörelser är relativt stor. Under året sjönk 3 månaders Stibor från 4,06 % till 2,54 %. Per 2025-03-25 noteras 3 månaders Stibor till 2,36 %.

Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden.

För nuvarande finns dock inga utestående swappar. Bolaget har sex lån som löper med fast ränta på totalt 124,8 Mkr.

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 5,1 månader (3,0) och kapitalbindningstiden uppgick till 13 månader (15). Den genomsnittliga upplåningskostnaden uppgick under året till 5,44 % jämfört med 5,19 % för 2023.

En förändring av finansieringsräntan med +/- 2 % påverkar för nuvarande resultatet med 6,1 Mkr per år.

Bolagets strategi har över tid varit att huvudsakligen finansiera sig med rörliga räntor. Under hösten 2023 skedde det trendbrott där de långa räntorna börjat falla i takt med inflationsförväntningarna, vilket fortsatt under 2024.

Riksbankens styrränta är idag 2,25 %. Osäkerheten om styrräntans framtida utvecklingen är för närvarande mycket stor.

Tack vara att huvuddelen av bolagets hyresavtal är indexreglerade, med koppling till KPI, kompenseras de stigande räntekostnaderna till viss del av höjda hyror. För 2025 års hyror uppgick indexpåslaget till 1,6 % (6,5), vilket för koncernen innebär hyresökningar med knappt 0,9 Mkr. Även för 2026 bedöms ett visst indexpåslag, om än på en lägre nivå än tidigare år.

Utifrån nuvarande prognoser förväntas påslaget bli cirka 2 % vilket med oförändrade hyresavtal bör ge hyresökningar kring 1 Mkr.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 22.

Moderbolaget

Förutom pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter ställer moderbolaget pant som säkerhet, i form av aktier i dotterbolagen, för dotterbolagens finansiering hos externa kreditgivare.

I moderbolaget är koncernens ledning och administrativa personal anställd och en utfördelning av kostnaderna för denna centrala administration sker proportionellt, baserat på verksamhetens omfattning, till respektive dotterbolag i koncernen.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsvärden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms bland annat risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar bolaget i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner utanför storstäderna i Sverige. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi.

Tidigare års goda ekonomiska utveckling, med stark tillväxt i kombination med låga räntor, har varit mycket gynnsamt för fastighetsinvesteringar generellt. Efter att de grundläggande förutsättningarna snabbt förändrats med kraftigt stigande inflation och räntor i kombination med högre energi- och förvaltningskostnader, har även efterfrågan påverkats och lett till kraftigt fallande transaktionsvolym. Fastigheter är fortfarande ett attraktivt investeringsslag, sett över tid, men uppjusterade avkastningskrav har lett till att fastighets-tillgångarna för nuvarande sjunker i värde. Nedgången har varierat stort mellan olika tillgångsslag där industri-, logistik- och volymhandel klarat sig bäst. Fortsätter trenden med fallande marknadsräntor i kombination med att inflationen inte stiger, kommer fastighetspriserna sannolikt att börja öka något.

Under året har avkastningskraven i värderingarna varit i princip oförändrade. Det vägda direktavkastningskravet uppgick vid årsskiftet till 7,23 % jämfört med 7,28 % föregående år. Den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 9,77 % (9,96 %).



Ronnebyån rinner stilla förbi Soft Center i Ronneby, knappt 3 km från utloppet i Östersjön.

Per 31 december 2024 uppgår det av Newsec framtagna marknadsvärdet på fastighetstillgångarna till 829,1 Mkr (845,0). Värdeförändringar av fastighetstillgångarna uppgick sammantaget till -27 836 tkr att jämfört med -30 300 tkr föregående år.

Koncernens verkliga värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Samtliga värderingsutlåtanden är idag utförda av värderingsföretaget Newsec och avser fastigheternas värde per 2024-12-31.

Värdering av projektfastigheter, det vill säga fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, värderas internt av bolaget. Fastigheter som tillträds under året, eller där ett undertecknat försäljningsavtal finns, redovisas efter det överenskomna fastighetsvärdet utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsecs tolk-

ning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Ändamålet är att beskriva det aktuella objektets marknadsvärde och övriga värderingsparametrar. Uppdraget har utförts enligt RICS/SFI/IVS regler. Marknadsvärdet är definierat enligt RICS som *"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion"*. Verklighetsvärdevärderingen av förvaltningsfastigheter har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verklighetsvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Med biträde från externa värderare och deras utlåtande fastställer styrelse och vd marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till den osäkerhet som alltid finns i de underliggande antagandena.



Verksamheten i bolaget har under året påverkats av den rådande lågkonjunkturen. På sikt kan ett ändrat beteende, framförallt drivet av den fortsatta digitaliseringen, komma att påverka behovet och efterfrågan på hyreslokaler för kontor och utbildning.

I övriga dotterbolag har konsekvenserna av det försämrade marknadsläget varit relativt begränsade. En stor del av hyresgästerna är industriföretag med en relativt stor andel export vars verksamhet snarare påverkats positivt under perioden. Detta gäller även de dotterbolag med exponering mot så kallad externhandelsverksamhet.

Av koncernens hyresintäkter under 2024 fördelas 42,4 % (44,8) på kontor, 41,9 % (41,5) på lätt industri och 15,7 % (13,8) på handel. Av hyresintäkterna från kontorsdelen, det vill säga i Soft Center, kommer cirka 75 %, direkt eller indirekt, från kommunal och statlig verksamhet. Hyresintäkterna inom segmentet lätt industri kommer från hyresgäster med stabil lokal produktion utan större begränsningar i omfattning. Hyresintäkterna från handelsverksamheten kommer från fem större riktstäckande kedjor inom lågpris/sällanköpshandel med stabil

utveckling. Fastighetsvärde per kategori fördelas med 45,1 % kontor, 39,4 % lätt industri och 15,5 % handel.

Kontraktsportfölj

Koncernens målsättning är att hyreskontraktsportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgästkategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde. Koncernens strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och region. Investeringar görs vidare i fastigheter med långa återstående löptider på hyresavtalen. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktsportföljen är cirka 3,5 år (3,6) och den genomsnittliga uthyrningsgraden för koncernen är 64,5 % (80,6).

Finansiella instrument och riskhantering

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 22.

Hållbarhetsupplysningar och miljöinformation

APROP-koncernen står för ett ansvarsfullt företagande. Med sitt hållbarhetsarbete bidrar koncernen aktivt och långsiktigt till en hållbar samhällsutveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Långsiktighet är hållbart

APROP-koncernen är en långsiktig fastighetsägare, vilket kommer till uttryck i allt som görs, i såväl förvärv, förvaltning och utveckling av projekt i egen regi som i samarbetet med våra kunder, hyresgäster och omvärld. Koncernens hållbarhetsmål och företagsmål står på en solid värdegrund, något som skapar en bas för en hållbar utveckling, bättre förvaltning och utveckling och i förlängningen en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt, nöjda ägare och kunder och en god lönsamhet.

Ekonomisk hållbarhet

Koncernen strävar efter en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt med en låg finansiell och operationell risk samt att nyttja ekonomiska och mänskliga resurser effektivt. Strävan efter ekonomisk hållbarhet uttrycks i form av en värdekedja:

- Stat, kommun och region finansierar och beställer samhällsservice.
- Myndigheter, omsorgsgivare, utbildare och vårdgivare tillhandahåller servicen.
- APROP-koncernen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för bland annat samhällsservice.

Genom en hållbar ekonomisk tillväxt tryggas deras pensioner samtidigt som samhällsmedborgarna får tillgång till en god och långsiktigt hållbar samhällsservice. Det blir till en värdekedja där alla kan skörda frukterna av ett långsiktigt hållbart arbete.

Miljömässig hållbarhet

Koncernen bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt Miljöbalken. Däremot kan koncernens hyresgäster bedriva verksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktig. Enligt Miljöbalken är det hyresgästen, verksamhetsutövaren, som bedriver miljöfarlig verksamhet på bolagets mark som är ansvarig för eventuella föroreningar som uppstår på fastigheten. Koncernen bevakar därför att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med hyresavtal eller lagstiftning eller utan nödvändiga myndighetstillstånd. Hyresgäster som inte följer lagar och avtal kan förlora sin hyresrätt.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. APROP har heller inte identifierat några väsentliga miljörisiker. Bolagets hantering av risken är att inför varje fastighetsförvärv och nya projekt, samt även löpande i förvaltningen, genomföra genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisiker men även för att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö.

Merparten, motsvarande cirka 70 procent av den uthyrbare ytan, hyrs med kallhyresavtal, så kallat triple net, där hyresgästen själv står för alla driftkostnader inklusive el och uppvärmning. Av den anledningen har bolaget endast ett begränsat inflytande i vilka energikällor som används. Bolaget uppmuntrar dock hyresgästerna att genomföra energibesparande åtgärder och investeringar som även leder till minskad klimatpåverkan. Vid nya fastighetsförvärv undersöks eventuella miljörisiker noggrant samtidigt som förbättringar av fastigheternas miljöpåverkan på klimat och lokalmiljö inventeras för möjliga åtgärder. Vid ombyggnader och vid nya fastighetsprojekt, såväl under själva byggprocessen som efter genomförandet, görs en genomlysning för att identifiera eventuella miljörisiker men även för att identifiera möjligheter



till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö. Där så är möjligt erbjuds hyresgästen tilläggsinvesteringar, till exempel i form av värmeåtervinning, elproduktion via solceller et cetera.

I Soft Centers byggnader sker uppvärmning via det kommunala fjärrvärmenätet där råvaran idag till 95 % består av biobränsle. Elen levereras via Enkla Elbolaget vars energikällor till 100 % är förnybara genom, sol, vind, vatten och biobränsle.

Solcellsanläggningen hos Soft Center producerar nu cirka 270 kWh/år, vilket täcker cirka 26,5 % av fastighetsanläggningens totala elförbrukning.

En översyn av samtliga elinstallationer pågår löpande där bland annat alla lysrörsarmaturer på sikt kommer att bytas till LED-belysning.

I Soft Center finns ett flertal miljöstationer för sortering och återvinning av det avfall som uppstår hos hyresgästerna i de verksamheter som bedrivs i byggnaderna. Återvinning sker också av det avfall som uppstår i samband med driften och det underhåll ombyggnader och renoveringar som löpande sker.

Soft Center är sedan 2021 energiklassificerat i enlighet med Boverkets normer. Ungefär hälften av byggnaderna har erhållit det näst högsta betyget B enligt *Green Bond Framework*, vilket bland annat innebär en kvalificering för "gröna lån" med medföljande billigare finansiering. I Soft Centers resterande byggnader har nu åtgärder genomförts för att uppnå motsvarande energiklassificeringsbetyg vilket bedöms kunna ske under andra halvåret 2025. Även i flera av de övriga dotterbolagens fastigheter har energiklassning skett. Samtliga fastigheter uthyrda till så kallad externhandelsverksamhet har erhållit en klassificering med betyget B.

Social hållbarhet

Koncernens bolag ska agera ansvarsfullt i samhället genom att engagera sig i frågor som är av betydelse för utvecklingen och speglar det samhälle koncernen är verksam i. Detta ska uppnås bland annat genom engagerade och medvetna medarbetare.

Medarbetare

Koncernens mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbete är viktigt i organisationen. Koncernen strävar efter att ha trygga och engagerade medarbetare i en god arbetsmiljö som känner att de har kunskap och förståelse för företagets vision och affärsidé.

Koncernen genomför årliga medarbetarsamtal och arbetar kontinuerligt med medarbetarna och deras utvecklingsplaner. Bolaget har en liten, effektiv organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster), 4 män och 3 kvinnor, bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt drifttekniker. Ledning och administrativ personal (5) är anställda i moderbolaget medan driftteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerade på Soft Center i Ronneby.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernen

Operativt fortgår arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Stort fokus läggs på att vårda och stärka relationen med befintliga hyresgäster parallellt med marknadsföring för att öka uthyrningen på Soft Center. Tillsammans ska detta bidra till att minska vakanserna och risken för hyresbortfall samtidigt som det ger möjligheter till hyresjusteringar. För nuvarande finns det flera intressanta uthyrningsprojekt, primärt inom kommunal och regional regi. Det förs även löpande diskussioner med flera företag inom utbildningssektorn som söker lokaler för både längre och kortare tid.

Driftkostnaderna förväntas öka något från nuvarande nivåer, huvudsakligen på grund av stigande fasta avgifter som nätavgifter, men även genom de allmänna prishöjningarna på material och tjänster. Energieffektivisering på Soft Center har dock fortsatt ge resultat i form av lägre förbrukning av framförallt el. Ett byte av styr- och reglersystem som tidigare skett tillsammans med uppgradering av och investeringar i ett nytt ventilationssystem har lett till en minskning i förbrukningen av fjärrvärme och komfortkyla.

Ytterligare solcells- samt även batterianläggningar utreds för nuvarande, vilket kan komma att leda till en fortsatt minskning av energiförbrukningen.

Bolaget fortsätter samtidigt arbetet med att byta ut samtliga ljuskällor till LED vilket förutom energibesparingen även minskar underhållskostnaderna tack vare en avsevärt längre livslängd.

En viss avflyttning från uthyrda lokalytor har skett i Soft Center under det första kvartalet 2025, bland annat som en konsekvens av lågkonjunkturen i allmänhet. Inom skolområdet märks en ökad konkurrens, bland annat beroende på att Ronneby kommun de senaste åren gjort stora investeringar i lokaler för daghem och grundskola. Kommunen erbjuder även kontorslokaler för annan kommersiell verksamhet.

Ronneby har de senaste åren varit mycket aktiva och ökat satsningarna med syfte att locka nya etableringar till kommunen, framförallt inom försvar, handel och industri. Bland annat har man upplåtit mark för uppförande av kommersiella verksamheter till mycket förmånliga villkor med gott resultat. Även om nybyggnationen avstannat något det senaste året är bedömningen att det i framtiden kommer att ges möjlighet att investera i nya fastighetsprojekt. För närvarande pågår diskussioner gällande såväl egenledda byggprojekt som rena fastighetsförvärv, huvudsakligen inom områdena handel och lätt industri.

I dotterbolaget SIFIRAB har bolagets största hyresgäst successivt avflyttat de senaste tre åren. Av den totala uthyrningsbara ytan omfattande 38 700 m² är just nu 18 300 m²

uthyrt, och för resterande del pågår arbetet med att iordningställa lokalerna för framtida uthyrning.

Vissa av fastigheterna ligger i geografiska områden med allmänt svag hyresmarknad och efterfrågan på industrilokaler varför en försäljning av delar av fastighetstillgångarna troligtvis kommer att bli aktuellt under innevarande år.

Även i dotterbolaget RIFAB, där hyresgästen avflyttat tidigare under 2024, undersöks nu möjligheten att helt eller delvis avyttra fastigheterna. Den total uthyrningsbara ytan uppgår här till cirka 7 400 m².

Trots det relativt turbulenta marknadsläget, bedömer bolaget att det finns relativt goda möjligheter att genomföra förvärv inom vissa områden.

Moderbolaget

Trots det försämrade konjunkturläget är lokalefterfrågan på flera orter där bolaget äger fastigheter relativt stabil. Flera hyresgäster, som haft en god utveckling av verksamheten, har också efterfrågat tilläggsinvesteringar i form av om- och tillbyggnader. Tillväxtstrategin i koncernen står fast även om det i nuvarande marknadsläge också finns en stor osäkerhet kring den framtida utvecklingen, inte minst geopolitiskt. Bedömningen är att det, trots det relativt turbulenta marknadsläget, finns goda möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv, även utanför storstadsregionerna där bolaget är verksamt.

Som en konsekvens av det makroekonomiska läget så har direktavkastningsnivåerna fortsatt att stiga något vilket påverkat de underliggande fastighetsvärdena negativt. Samtidigt motverkas den negativa värdeeffekten av nyuthyrningar till i genomsnitt högre hyresnivåer och inte minst tack vare de senaste årens stora indexuppräknningar. Det finns alltså en risk att det osäkra geopolitiska läget kvarstår och en oro för att lågkonjunkturen blir både djupare och längre med dämpad ekonomisk tillväxt, där höga energi- och råvarupriser, inflation och räntor biter sig fast. I takt med den senaste tidens stagnerande inflationsnedgång har vi sannolikt även passerat botten på räntebanan och därmed möjligheten till fortsatt fallande marknadsräntor. Sannolikheten är nu stor att nuvarande räntenivåer permanentats på både kort och lång sikt.

För att säkerställa bolagets fortsatta expansion fortsätter arbetet med att hitta lämpliga investeringsobjekt direkt eller via olika typer av samarbeten. Om verksamheten växer som planerat så är bolagets strategi att i förlängningen söka en publik notering av bolagets aktier. Genom anpassningen av redovisningen till IFRS underlättas en eventuell framtida notering på en publik marknadsplats. En notering på en reglerad marknad skulle bland annat skapa nya möjligheter till kapitalanskaffning och finansiering.

I nuvarande marknadsläge bedöms dock inte de nödvändiga förutsättningarna för en publik notering finnas under detta år.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	83 227 074
Årets resultat	-17 023
Summa	83 210 051

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning 101 039 984 x 0,06 kr	6 062 399
Balanseras i ny räkning	77 147 652
Summa	83 210 051

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRAPPORT KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	67 124	69 331
Fastighetskostnader	2, 3	-22 109	-22 393
Driftnetto		45 015	46 938
Centrala administrationskostnader	5	-7 751	-7 383
Förlust vid avyttring av andelar i dotterbolag		–	–
Finansiella intäkter	7	738	715
Finansiella kostnader	7	-17 273	-16 976
Förvaltningsresultat		20 729	23 294
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	12	-27 836	-30 300
Resultat före skatt		-7 107	-7 006
Skatt	9	-1 183	732
ÅRETS RESULTAT		-8 290	-6 274
Årets resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		-8 290	-6 274

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	845 176	862 864
Nyttjanderättstillgångar	23	243	301
Materiella anläggningstillgångar	11	309	309
Summa anläggningstillgångar		845 728	863 474
Hysesfordringar		964	2 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	759	545
Övriga fordringar		959	140
Likvida medel	15	26 035	29 698
Summa omsättningstillgångar		28 717	32 666
SUMMA TILLGÅNGAR		874 445	896 140
Eget kapital	16		
Aktiekapital		25 260	25 260
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		390 387	404 738
Summa eget kapital		415 647	429 998
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	77 406	182 851
Långfristiga leasingskulder	23	15 588	15 595
Uppskjutna skatteskulder	9	106 066	107 538
Summa långfristiga skulder		199 060	305 984
Skulder till kreditinstitut	17	236 661	139 817
Kortfristiga leasingskulder	23	100	94
Leverantörsskulder		4 105	3 114
Övriga skulder	19	1 972	3 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	16 900	13 594
Summa kortfristiga skulder		259 738	160 158
SUMMA SKULDER		458 798	466 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		874 445	896 140

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Justerat eget kapital 2023-01-01	25 260	-	417 074	442 334
Årets totalresultat				
Årets resultat	-	-	-6 274	-6 274
Årets totalresultat	-	-	-6 274	-6 274
Transaktioner med koncernens ägare				
<i>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</i>				
Lämnade utdelningar	-	-	-6 062	-6 602
Överkursfond föregående år	-	-	-	-
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-6 602	-6 602
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2023-12-31	25 260	-	404 738	429 998

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	25 260	-	404 739	429 999
Årets totalresultat				
Årets resultat	-	-	-8 290	-8 290
Årets totalresultat	-	-	-8 290	-8 290
Transaktioner med koncernens ägare				
<i>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</i>				
Lämnade utdelningar	-	-	-6 062	-6 602
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-6 602	-6 602
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2024-12-31	25 260	-	390 387	415 647

KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Den löpande verksamheten	29		
Resultat före skatt		-7 107	-7 006
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		26 089	27 889
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		286	-2 303
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		2 736	-561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 004	18 019
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–	–
Investeringar i befintliga förvaltningsverksamheter		-11 004	-4 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 004	-4 742
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		–	–
Amortering av lån		-8 601	-10 170
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-6 062	-6 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 663	-16 232
ÅRETS KASSAFLÖDE		-3 663	-2 955
Likvida medel vid årets början		29 698	32 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		26 035	29 698

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	4 720	5 020
Administrations- och försäljningskostnader		-7 266	-7 050
Rörelseresultat		-2 546	-2 030
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från avyttring av andelar i dotterbolag		-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	133	372
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-13	-13
Resultat efter finansiell poster		-2 426	-1 671
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag	8	-	-
Bokslutsdispositioner, övriga	8	2 476	1 455
Resultat före skatt		50	-216
Skatt	9	-67	-20
ÅRETS RESULTAT		-17	-236

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27	150 547	150 547
Fordringar hos koncernföretag	13	122 254	122 354
Summa anläggningstillgångar		272 801	272 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		492	523
Skattefordringar		868	905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62	89
Summa kortfristiga fordringar		1 422	1 517
Kassa och bank		1 325	6 452
Summa omsättningstillgångar		2 747	7 969
SUMMA TILLGÅNGAR		275 548	280 870
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 260	25 260
Fritt eget kapital			
Överkursfond		–	–
Balanserat resultat		83 227	89 524
Årets resultat		-17	-236
Summa eget kapital		108 470	114 548
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		140	2 616
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		165 712	162 439
Summa långfristiga skulder		165 712	162 439
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72	107
Övriga skulder	19	756	748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	398	412
Summa kortfristiga skulder		1 226	1 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 548	280 870

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Justerat eget kapital 2023-01-01	25 260	-	93 928	1 658	120 846
Årets totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-236	-236
Årets totalresultat	-	-	-	-236	-236
Vinstdisposition	-	-	1 658	-1 658	0
Lämnade utdelningar	-	-	-6 062	-	-6 062
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2023-12-31	25 260	-	89 524	-236	114 548

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Justerat eget kapital 2024-01-01	25 260	-	89 524	-236	114 548
Årets totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-17	-17
Årets totalresultat	-	-	-	-17	-17
Vinstdisposition	-	-	-236	236	0
Lämnade utdelningar	-	-	-6 062	-	-6 062
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2024-12-31	25 260	-	83 227	-17	108 469

KASSAFLÖDE FÖR MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	32		
Resultat efter finansiella poster		-2 426	-1 671
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		134	-535
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		95	-424
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		3 132	179
Kassaflöde från den löpande verksamheten		935	-2 451
Investeringsverksamheten			
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-6 062	-6 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 062	-6 062
ÅRETS KASSAFLÖDE		-5 127	-8 513
Likvida medel vid årets början		6 452	14 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1 325	6 452

NOTER

NOT 1 – VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med *IFRS Accounting Standards*, utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har rådet för finansiell rapporterings rekommendation *RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner* tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 23 april 2025. Koncernens resultaträkning och rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 maj 2025.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med *IFRS Accounting Standards* kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper

Oförändrad redovisningsprincip

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen, medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Active Properties per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Active Properties inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehåller skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig

kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Då verksamheten i koncernen är organiserad som en sammanhållen verksamhet, med likartade risker och möjligheter för de varor och tjänster som produceras, utgör hela koncernens verksamhet under räkenskapsåret ett rörelsesegment.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Active Properties. Bestämmandeinflytande föreligger om Active Properties har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om *de facto control* föreligger.

Tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

Intäkter

Hyresintäkter

Active Properties nettoomsättning innefattar hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter är utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt. Serviceintäkter avser annan tilläggsdebitering, såsom värme, kyla med mera. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet (hyresavtalet). Serviceintäkter redovisas i den period som servicen levereras. Avräkningar görs i början på kommande år. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (till exempel försenad hyresgästsanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Leasing

När ett avtal ingås bedömer Active Properties om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasing-skuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leaseingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Då tomträttsavtalet anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leaseingskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

Leasingkulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- Fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter.
- Variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris ("rate"), initialt värderade med hjälp av det index eller pris ("rate") som gällde vid inledningsdatumet.
- Eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, och leasing-skulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leaseingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där Koncernen är leasegivare

När koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Koncernen hänsyn till ett flertal indikationer. Exempel på sådana indikationer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut.

Leasingavtal med Active Properties som leasegivare består av operationella leasingavtal. Active Properties redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten nettoomsättning.

Finansiella intäkter och kostnader

Active Properties finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter
- räntekostnader

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektiv-räntemetoden.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är

beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisning av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten.

Finansiella instrument

Redovisning och första värderingen

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring värderas till transaktionspriset.

Klassificering och efterföljande värdering

Finansiella tillgångar

Active Properties finansiella tillgångar utgörs i allt väsentligt av likvida medel i form av banktillgodohavanden, hyresfordringar, fordringar på intressebolag samt övriga fordringar. Samtliga finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar – Efterföljande värdering och vinster och förluster

Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Räntetäkter, valutakursvinster och förluster samt nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster

Active Properties finansiella skulder utgörs av långfristiga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut, övriga lång-

fristiga skulder, leasingskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom de inte innahas för handel. Påföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet.

Nedskrivningar – förväntade kreditförluster

Förlustreserven för hyresfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av förlustreserven med förväntade förlustprocenter uppdelat på hur många dagar en fordran är sen och vilken kundkategori fordran härrör från. Förlustprocentsatserna baseras på historiska erfarenheter och specifika förhållanden och förväntningar per rapportperiodens slut.

Presentation av reserver för förväntade kreditförluster i rapporten över finansiell ställning

Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde.

Kvittning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, vilket är 5–15 år.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar och nyttjanderättstillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Projekt i tidiga skeden värderas som obebyggd mark med tillägg för nedlagda kostnader.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkligen värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastighet genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker normalt årligen. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med delårsrapportering för de aktuella fastigheterna. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en extern värdering.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Låneutgifter såsom pantbrevskostnader aktiveras på berörd fastighet.

Utbetalning av kapital till ägarna

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänst erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

I samband med koncernens övergång till IFRS har moderbolaget gått över till att redovisa enligt RFR2. Vid moderbolagets övergång till RFR 2 har inga övergångseffekter identifierats.

Även av *Rådet för finansiell rapportering*s utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redo-

visning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1. Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 *Rapport över kassaflöden*. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdesmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av *Rådet för finansiell rapportering* tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskuld i balansräkningen.

De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

NOT 2 – HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernen

Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kommersiella lokaler samt övriga upplåtna utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyreskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 1–20 år. Längre avtal förekommer

främst om lokalerna är specifikt anpassade för hyresgästens verksamhet, såsom lokaler för rättsväsendet, vård- och omsorgsboenden och undervisningslokaler. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 3,5 år (3,6). Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt. Avseende leasingintäkter, se not 23.

Förfallostruktur kontrakterad hyra Belopp i tkr	2024-12-31		2023-12-31	
	Årshyra	% av total	Årshyra	% av total
Kommersiella lokaler				
2024	67 124	23,2	64 305	25,1
2025	66 291	22,9	54 756	21,4
2026	40 397	14,0	32 070	12,5
2027	32 302	11,2	25 381	9,9
2028	24 028	8,3	19 338	7,6
2029	15 800	5,5	14 308	5,6
2030	14 819	5,1	14 308	5,6
2031	13 135	4,5	11 775	4,6
2032	8 834	3,1	13 638	5,3
2033 och senare	6 424	2,2	6 000	2,3
SUMMA	289 154	100,0	255 879	100,0

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2024-12-31. Andelen kontor motsvarar 32,4 %, lätt industri 46,3 % och handel utgjorde 21,3 %.

Belopp i tkr	2024	2023
Intäkter		
Hyresintäkter	61 711	63 215
Serviceintäkter	4 858	3 367
Övriga intäkter	555	2 749
Summa intäkter	67 124	69 331
Fastighetskostnader		
Taxebundna kostnader	10 738	7 977
Övriga driftskostnader	4 579	5 928
Underhållskostnader	2 443	4 185
Fastighetsadministration	1 319	1 276
Fastighetsskatt	3 030	3 027
Summa fastighetskostnader	22 109	22 393

I fastighetsadministration ingår personal- och lokalkostnader för all personal som är direkt anknuten till fastigheternas drift- och förvaltning.

NOT 3 – ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Belopp i tkr	2024	2023
Kostnader för ersättningar till anställda		
Koncernen		
Löner och ersättningar med mera	4 813	4 715
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 18)	1 028	947
Sociala avgifter	1 689	1 634
Totalt	7 530	7 296
	2024	2023
Medelantalet anställda		
Moderbolaget		
Sverige (varav kvinnor)	5 (60 %)	5 (60 %)
Dotterföretag		
Sverige (varav kvinnor)	2 (0 %)	2 (0 %)
Koncernen totalt (varav kvinnor)	7 (43 %)	7 (43 %)
Könsfördelning i företagsledningen		
Moderbolaget		
Styrelsen (andel kvinnor)	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare (andel kvinnor)	0 %	0 %
Koncernen		
Styrelser (andel kvinnor)	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare (andel kvinnor)	0 %	0 %

	2024			2023		
Belopp i tkr	Ledande befattningshavare*	Övriga anställda	Summa	Ledande befattningshavare*	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader – moderbolaget						
Löner och andra ersättningar	1 598	2 279	3 877	1 578	2 234	3 812
Sociala kostnader	1 061	1 312	2 373	1 038	1 213	2 251
varav pensionskostnad	542	444	986	528	382	910

Belopp i tkr	2024	2023
Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare* – koncernen		
Löner och andra ersättningar	1 598	1 578
Pensionskostnader	542	528

*) 4 personer.

NOT 4 – ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISOR

Belopp i tkr	2024	2023
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	409	214
Andra uppdrag	29	130
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	155	41
Andra uppdrag	29	130

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 5 – CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

All administration som inte ingår i Fastighetsadministration, exempelvis personalkostnader för vd, ekonomi- och marknadsfunktion samt dessa personers andel av övriga kostnader. Förvaltningstjänsterna faktureras till interna kunder på marknadsmissiga villkor.

Belopp i tkr	2024	2023
Koncernen	6 311	6 114
Personalkostnader	478	436
Köpta tjänster	962	833
Övriga kostnader		
	7 751	7 383

NOT 6 – RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Belopp i tkr	2024	2023
Koncernen		
Personalkostnader	7 630	7 389
Avskrivningar	453	333
	8 083	7 722
Moderbolaget		
Personalkostnader	6 311	6 114
	6 311	6 114

NOT 7 – FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

Koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Likvida medel	738	715
Summa ränteintäkter som härrör från likvida medel	738	715
Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde – räntekostnader	-17 272	-16 976
Finansiella kostnader	-17 272	-16 976

Moderbolaget

Belopp i tkr	2024	2023
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		
Erhållet koncernbolag	–	–
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter på fordringar som är omsättningstillgångar	133	372
Summa	133	372
varav koncernföretag	–	–
varav övriga	133	372
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader	-13	-13
varav koncernföretag	–	–
varav övriga	-13	-13

NOT 8 – BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget

Belopp i tkr	2024	2023
Periodiseringsfond, årets avsättning	–	–
Periodiseringsfond, årets återföring	2 476	1 455
Erhållet koncernbidrag	–	–
Lämnat koncernbidrag	–	–
Summa	2 476	1 455

NOT 9 – SKATTER

REDOVISAT I RAPPORTEN ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT/RAPPORT ÖVER RESULTAT

Koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Årets skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)	-2 655	-2 790
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+) avseende temporära skillnader	1 472	3 522
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-1 183	732

Moderbolaget

Belopp i tkr	2024	2023
Årets skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)	-67	-20
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-67	-20

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Resultat före skatt	-7 107	-7 006
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	20,6 % 1 464	20,6 % 1 443
Ej avdragsgilla kostnader	-37,4 % -2 657	-29,5 % -2 067
Ej bokförda avdragsgilla kostnader	2,2 % 159	21,3 % 1 489
Effekt av ändrade skattesatser	- -	- -
Schablonränta på periodiseringsfond	-2,1 % -149	-1,9 % -133
Redovisad effektiv skatt	-16,6 % -1 183	10,5 % 732

Moderbolaget

Belopp i tkr	2024	2023
Resultat före skatt	50	-216
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6 % -10	20,6 % 44
Ej avdragsgilla kostnader	-0,5 % -35	21,4 % -34
Schablonränta på periodiseringsfond	-0,3 % -22	-0,4 % -30
Redovisad effektiv skatt	134,6 % -67	-9,0 % -20

REDOVISAT I BALANSRÄKNINGEN

Uppskjutna skattefordringar och skulder

Belopp i tkr	2024	2023
Förvaltningsfastighet	101 225	102 574
Obeskattade reserver	4 841	4 965
Leasing	-	-
Summa	106 066	107 539

NOT 9 – SKATTER forts.

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAK

Koncernen

Belopp i tkr	Balans per 2024-01-01	Redovisat i årets resultat	Redovisat i eget kapital	Balans per 2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	102 574	-1 349	–	101 225
Periodiseringsfonder	4 965	-123	–	4 842
Leasing	–	–	–	–
Totalt	107 539	-1 472	–	106 067

Belopp i tkr	Balans per 2023-01-01	Redovisat i årets resultat	Redovisat i eget kapital	Balans per 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	106 290	-3 716	–	102 574
Periodiseringsfonder	4 770	195	–	4 965
Leasing	-2	2	–	0
Totalt	111 058	-3 519	–	107 539

NOT 10 – RESULTAT PER AKTIE

Belopp i kr	2024	2023
Resultat per aktie	-0,08	-0,06

De belopp som använts i täljare och nämnare redovisas nedan.

Resultat per aktie före utspädning

Belopp i tkr	2024	2023
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-8 290	-6 274

Vägt genomsnittligt antal aktier

Antal aktier	2024	2023
Vägt genomsnittligt antal aktier under året, före och efter utspädning	101 039 984	101 039 984

Antalet utestående aktier vid årets slut var 101 039 984.

NOT 11 – MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
<i>Anskaffningsvärde inventarier</i>		
Ingående balans	309	309
Utgående balans	309	309
<i>Redovisade värden</i>		
Den 1 januari	309	309
Den 31 december	309	309

Materiella anläggningstillgångar avser konst på Soft Center i Ronneby. Restvärdet bedöms uppgå till anskaffningsvärdet varför ingen avskrivning görs.

NOT 12 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligtvärdemetoden.

Belopp i tkr	2024	2023
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		
Orealiserade värdeförändringar	-27 836	-30 300
Summa	-27 836	-30 300

Avstämning av ingående och utgående balans med mera

Belopp i tkr	2024		2023	
	Fastighet som ägs av koncernen	Nyttjanderätts-tillgång	Fastighet som ägs av koncernen	Nyttjanderätts-tillgång
Verkligt värde vid årets början	847 195	15 668	873 026	15 668
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	10 148	0	4 469	0
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-27 836	–	-30 300	–
Verkligt värde vid årets slut	829 507	15 668	847 195	15 668
Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut	–	–	–	–

Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdering av projektfastigheter, det vill säga fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, värderas internt av bolaget. Fastigheter som tillträds under året, eller där ett undertecknat försäljningsavtal finns, redovisas efter det överenskomna fastighetsvärdet.

Per 2024-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretaget Newsec. Samtliga fastigheter har inför värderingen besiktigats enligt det auktoriserade värderingsinstitutets gängse rutiner för besiktningintervall. I värderingsfirmans uppdrag ingår att besiktiga varje fastighet vart tredje år.

Med värderingsföretagets analyser som grund är företagets bedömning att det osäkra omvärldsläget som råder inte har påverkat fastighetsvärdena nämnvärt. Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsecs tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Marknadsvärdet är definierat enligt RICS som: *The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*

Verkligtvärdevärderingen av förvaltningsfastigheter har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin,

då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde.

Med biträde från externa värderare och deras utlåtanden fastställer styrelse och vd marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Värderingsteknik

Värderingen baseras på uppgifter ur orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt värderingsinstitutets egna analyser av de transaktioner de haft kännedom om. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror och kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Befintliga hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Bedömda investeringar och hyresgästanpassningar

Koncernen	Kontor	Industri	Handel
2024-12-31	vägt snitt	spann (vägt snitt)	vägt snitt
Förväntad hyra, kr/m ²	1 410	325–948	950–1 256
Aktuell hyra, kr/m ²	1 448	323–948	950–1 256
Återstående längd på hyreskontrakt, år	2	3,7	5
Förväntad långsiktig vakans, %	11	5–15	5
Aktuell vakans, %	34,3	40,6	0
Förväntat driftnetto, kr/m ²	1 179	341–888	794–1 196
Diskonteringsränta avkastningskrav, %	9,0	8,3–11,1	8,9
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde %	7,0	6,3–9,5	6,8–6,9
2023-12-31			
Förväntad hyra, kr/m ²	1 385	517	1 081
Aktuell hyra, kr/m ²	1 335	517	1 081
Återstående längd på hyreskontrakt, år	1,9	3,9	6
Förväntad långsiktig vakans, %	10	5–15	5
Aktuell vakans, %	28,6	32,7	0
Förväntat driftnetto, kr/m ²	1 065	474	1 045
Diskonteringsränta avkastningskrav, %	9,1	8,43–11,69	9,1
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde %	7,0	6,31–9,50	7,0

Det uppskattade verkliga värdet skulle öka (minska) om:

- Förväntad hyra var högre (lägre)
- Förväntad vakans var lägre (högre)
- Förväntat driftnetto var högre (lägre)
- Diskonteringsränta var lägre (högre)
- Direktavkastningskravet var lägre (högre)

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

2024-12-31 – Belopp i tkr	Förändring	Kontor	Industri	Handel
Förväntat driftnetto (kr/m ²)	-5 %	-18 421	-16 196	-6 405
	+5 %	18 421	16 196	6 405
Direktavkastningskrav	-0,25 %	13 357	10 348	4 575
	+0,25 %	-13 357	-10 348	-4 575
2023-12-31 – Belopp i tkr				
Förväntat driftnetto (kr/m ²)	-5 %	-19 020	-16 680	-6 410
	+5 %	19 020	16 680	6 410
Direktavkastningskrav	-0,25 %	13 586	12 448	4 579
	+0,25 %	-13 586	-12 448	-4 579

NOT 13 – FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	122 354	124 454
Transaktioner under året	-100	-2 100
Utgående balans 31 december	122 254	122 354
REDOVISAT VÄRDE	122 254	122 354

NOT 14 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Förutbetalda försäkringspremier	273	443
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	486	102
	759	545
Moderbolaget		
Förutbetalda försäkringspremier	4	61
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	58	28
	62	89

NOT 15 – LIKVIDA MEDEL

Koncernen		
Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och tillgodohavanden	26 035	29 698
Summa enligt balansräkningen	26 035	29 698

NOT 16 – EGET KAPITAL

Typer av aktier		
Antal aktier	2024	2023
Emitterade aktier per 1 januari	101 039 984	101 039 984
Emitterade aktier per 31 december – betalda	101 039 984	101 039 984

Aktiekapitalet består av två aktieslag. Aktiens kvotvärde uppgår till 0,25 kr (0,25). Antal utestående aktier är 8 427 178 A-aktier samt 92 612 806 B-aktier.

Utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 maj 2025.

	2024	2023
0,06 kr per stamaktie (6 062 399 kr), tkr	6 062	6 062
Redovisad utdelning per aktie, kr	0,06	0,06

Moderbolaget

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till

överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden från och med 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

NOT 17 – RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 22. Beträffande villkor och återbetalningstider för leasingsskulder, se not 23.

Belopp i tkr	2024	2023
<i>Långfristiga skulder</i>		
Banklån	77 406	182 851
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga banklån	236 661	139 817

Villkor och återbetalningstider

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 454 275 tkr (454 477) i företagets mark och byggnader.

Belopp i tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfallodatum	2024	
				Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	4,94 % fast 1 år	2025-06-30	66 909	66 909
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,55 %	2026-06-30	56 500	56 500
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-06-30	64 119	64 119
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-06-30	20 275	20 275
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-06-30	13 425	13 425
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-08-30	9 250	9 250
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-06-30	6 552	6 552
Banklån	SEK	5,39 % fast 1 år	2025-02-12	7 900	7 900
Banklån	SEK	3,91 % fast 1 år	2025-10-25	2 440	2 440
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-01-30	11 544	11 544
Banklån	SEK	4,51 % fast 1 år	2026-06-28	5 606	5 606
Banklån	SEK	4,61 % fast 1 år	2026-06-30	15 300	15 300
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-06-30	7 607	7 607
Banklån	SEK	4,14 % fast 1 år	2025-08-30	26 640	26 640
Totala räntebärande skulder				314 067	314 067

Belopp i tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfallodatum	2023	
				Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2023-06-30	70 059	70 059
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,55 %	2023-06-30	56 500	56 500
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2023-06-30	65 619	65 619
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2023-06-30	20 275	20 275
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2023-06-30	13 875	13 875
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2024-08-30	9 550	9 550
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2023-06-30	6 552	6 552
Banklån	SEK	1,77 % fast 3 år	2024-02-12	8 180	8 180
Banklån	SEK	1,99 % fast 3 år	2024-10-25	2 590	2 590
Banklån	SEK	1,85 % fast 2 år	2023-01-30	12 168	12 168
Banklån	SEK	1,85 % fast 2 år	2023-03-30	5 914	5 914
Banklån	SEK	Stibor 3M+2,00 %	2024-03-30	16 020	16 020
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2023-06-30	7 862	7 862
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,80 %	2024-08-30	27 504	27 504
Totala räntebärande skulder				322 668	322 668

Enligt avtal med koncernens huvudbank förbinder koncernen sig även att a) LTV – Loan to Value inte ska överstiga 62 %, och b) räntetäckningsgraden minst ska uppgå till 2 ggr. Test av kovenanterna gjordes 2024-12-31 och koncernens uppfattning är att dessa kovenanter även kommer att uppfyllas under kommande 12 månader. För definitioner se sid 47.

NOT 18 – PENSIONER

KONCERNEN

Förmånsbestämda pensioner

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från *Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2* som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2024 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,4 Mkr (0,4).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan

125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 procent (158).

Premierna till Alecta fastställs genom antaganden om ränta, livslängd, driftskostnader och avkastningsskatt och är beräknad så att betalning av konstant premie till pensionstidpunkten räcker för hela målförmånen, som baseras på den försäkrades nuvarande pensionsmedförande lön, då ska vara intjänad.

Det saknas ett fastställt regelverk för hur underskott som kan uppkomma ska hanteras, men i första hand ska förluster täckas av Alectas kollektiva konsolideringskapital, och leder således inte till ökade kostnader genom höjda avtalade premier. Det saknas även regelverk för hur eventuella överskott eller underskott ska fördelas vid avveckling av planen eller företags utträde ur planen.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner för arbetare som helt bekostas av företagen. Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

Belopp i tkr	2024	2023
Koncernen		
Kostnader för avgiftsbestämda planer*	972	947
Moderbolaget		
Kostnader för avgiftsbestämda planer*	935	910

*) Häre ingår 393 tkr (331) avseende ITP-plan finansierad i Alecta, se ovan.

NOT 19 – ÖVRIGA SKULDER

Koncernen

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	1 427	3 024
Upplupna skatter och sociala avgifter	545	515
	1 972	3 539

Moderbolaget

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	272	299
Upplupna skatter och sociala avgifter	484	449
	756	748

NOT 20 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	15 175	11 684
Upplupna driftskostnader	487	452
Upplupna personalkostnader	528	530
Upplupna räntekostnader	327	379
Övriga poster	383	549
	16 900	13 594
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	301	327
Övriga poster	97	85
	398	412

NOT 21 – VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

Verkligt värde

Klassificering och verkligt värde samt nivå i värderingshierarkin. Tabellen nedan visar de redovisade värdena på koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder.

Belopp i tkr	2024-12-31			2023-12-31		
	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Övriga skulder	Totalt	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Övriga skulder	Totalt
Koncernen						
Hyresfordringar	964	–	964	2 283	–	2 283
Övriga fordringar	959	–	959	98	–	98
Likvida medel	26 035	–	26 035	29 698	–	29 698
Summa	27 958	–	27 958	32 079	–	32 079
Banklån	–	314 067	314 067	–	322 668	322 668
Leverantörsskulder	–	4 105	4 105	–	3 114	3 114
Upplupna kostnader	–	1 972	1 972	–	3 539	3 539
Summa	–	320 144	320 144	–	329 321	329 321

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, banklån, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

NOT 22 – FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker.

- Kredit- och motpartsrisk
- Finansierings- och likviditetsrisk
- Ränterisk

Ramverk för finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika typer av finansiella risker såsom finansierings- och likviditetsrisk, ränterisk och kreditrisk. Verksamheten finansieras med eget kapital och räntebärande skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder avgörs dels av vald finansiell risknivå, dels av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån på rimliga villkor. Målen för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Målen är att uppnå avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria 5-årsräntan med minst sex procentenheter, vilket innebär 8,05 % vid ingången av 2024, soliditet om lägst 35 %, räntetäckningsgrad minst 2,0 och belåningsgrad högst 60 %. Per den 31 december var samtliga mål, utom avkastning på eget kapital, uppfyllda.

Med hänsyn till det osäkra omvärldsläget och i samråd med koncernens långivare har beslut fattats om att ändra målet för den långsiktiga räntetäckningsgraden från 3 till 2 ggr.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en väsentligt ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningsförpliktelser. APROP:s verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital, huvudsakligen genom banklån säkerställda med pantbrev. Det

finns risk att bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering eller att befintlig finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för APROP oförmånliga villkor. Om APROP i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om APROP inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvärvsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för APROP oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. För att säkerställa APROP:s behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Bolaget har även ett ramavtal gällande bankfinansieringen som löper årsvis. Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom en likviditetsreserv i form av tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Checkräkningskrediterna uppgick vid årsskiftet till 5 Mkr (5), varav 0 Mkr (0) var utnyttjad.

Vår bedömning är att det inte föreligger någon refinansieringsrisk tack vare det ramavtal bolaget har med sin huvudbankförbindelse. Ett avtal som bland annat reglerar och säkerställer förlängning av bolagets rörliga finansiering.

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 339 miljoner kronor och förfallostruktur på låneskulden framgår av tabellen nedan.

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov inför kommande förvärv och större projekt och likviditetsbehov för kommande 6 månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

Koncernen 2024

Belopp i tkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	< 1 mån	1–3 mån	3 mån–1 år	1–5 år	> 5 år
Banklån	SEK	314 067	334 385	11 582	8 736	236 661	77 406	–
Leverantörsskulder	SEK	4 105	4 105	4 105	–	–	–	–
Leasingskulder	SEK	250	250	10	50	190	–	–
Summa		318 422	338 740	15 697	8 786	236 851	77 406	–

Koncernen 2023

Belopp i tkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	< 1 mån	1–3 mån	3 mån–1 år	1–5 år	> 5 år
Banklån	SEK	322 668	369 962	12 324	9 920	139 817	207 901	–
Leverantörsskulder	SEK	3 114	3 114	3 114	–	–	–	–
Leasingskulder	SEK	250	250	10	50	190	–	–
Summa		326 032	373 326	15 448	9 970	140 007	207 901	–

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehåller koncernen ett tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgår till 460 tkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalet kommer att omförhandlas inom tidsperioden 10 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

NOT 22 – FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING forts.

Inställda betalningar och avtalsbrott

Hyresrisken i Soft Center har de senaste åren minskat på grund av det stora antalet hyresgäster, vid årsskiftet drygt 75 stycken, inom många skilda områden, samt de relativt långa ledtiderna mellan inflyttning och avflyttning. Av de totala hyresintäkterna i Soft Center står kommunal och statlig verksamhet, direkt eller indirekt, för cirka 75 %.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten (yta) uppgick vid årsskiftet till 2 år (1,9) för Soft Center och för koncernen i sin helhet uppgick den återstående löptiden till 3,5 år (3,6).

Tre hyresgäster står för cirka 40 % av koncernens totala intäkter och koncernen är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då koncernens intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Av de totala hyresintäkterna står kommunal och statlig verksamhet, direkt eller indirekt, för cirka 43 %.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker.

Koncernens målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6–12 månader) endast ska påverka koncernens resultat och ställning marginellt. På längre sikt, kommer emellertid varaktiga förändringar i räntor få en påverkan på det konsoliderade resultatet.

APROP är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt.

Ränterisk

Räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna för APROP. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 2 procentenheter skulle räntekostnaderna öka med 6,3 Mkr respektive minska med 6,3 Mkr. Med ränterisk avses risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på APROPs resultat. Ränterisken påverkar APROP genom löpande räntekostnader för lån och räntederivat.

För nuvarande finns inga utestående räntederivat i koncernen. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i koncernens samlade kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringar samt att uppfylla krav och förväntningar som kreditgivare och andra externa parter har på APROP. Enligt de fastställda finansiella målen ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet

var räntetäckningsgraden 2,3 gånger (2,4). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick den 31 december 2024 till 5,44 procent (5,19).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

APROP har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Koncernen tillämpar förskottsfaktureringsavseende sina större hyresfordringar. APROP tillämpar den förenklade metoden i IFRS 9 för beräkning av förväntade kreditförluster. Koncernens kreditförluster har historiskt varit mycket låga. Koncernens reserv för förväntade kreditförluster har bedömts som immateriell och därför ej redovisats.

Kommersiell kreditrisk

Befintliga hyresgäster utgörs till cirka 26 % av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsad.

Kreditrisk i likvida medel

Koncernen hade likvida medel den 31 december 2024 om 26 Mkr (29,7). För likvida medel är banker och finansiella institutioner motparter, vilka är graderade till minst A, baserad på Standard & Poors kreditbetyg.

Nedskrivning av likvida medel har mätts som förväntad förlust på 12-månadersbasis och reflekterar de korta löptiderna av exponeringen. Koncernen anser att likvida medel har låg kreditrisk baserat på motparternas externa kreditbetyg. Kreditrisken i likvida medel har bedömts som immateriell och därför ej redovisats.

Kreditrisk i garantier

Koncernens policy är att ge finansiella garantier endast till dotterbolagens skulder. Per den 31 december 2024 har bolaget gett ut en garanti till vissa banker för krediter som är beviljade till två dotterbolag.

Kapitalhantering

Active Properties affärsidé är att skapa tillväxt genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd samt genom förvärv inom prioriterade områden. Tillväxten ska ske med bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån samtidigt ökar. De långsiktiga finansiella målen innefattar att avkastningen på eget kapital ska överstiga den riskfria 5-årsräntan med minst 6 procentenheter, räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 gånger, den justerade soliditeten ska vara lägst 35 procent och belåningsgraden maximalt 60 procent. Kapital definieras som totalt eget kapital.

NOT 22 – FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING forts.

Kapital

Belopp i tkr	2024	2023
Totalt eget kapital	415 647	429 998

Nettoskuldsättningsgrad

Belopp i tkr	2024	2023
Finansiella skulder	314 067	325 782
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-26 035	-29 698
Nettoskuld	288 032	296 084
NETTOSKULDSÄTTNINGSGRAD (Nettoskuld/Totalt eget kapital)	69 %	69 %

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 6 öre per aktie till årsstämman 2025. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

NOT 23 – LEASINGAVTAL

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter redovisas bland koncernens övriga förvaltningsfastigheter, se not 11.

Koncernen leasar flera typer av tillgångar. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

Koncernen

Belopp i tkr	Parkering	Fordon	Kontors-inventarier	Totalt
Avskrivningar under året	209	26	14	249
Nyanskaffning under året	–	241	–	241
Utgående balans 31 december 2024	–	241	1	242
Avskrivningar under året	97	122	21	240
Utgående balans 31 december 2023	209	26	15	250

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2024 uppgick till 300 tkr (0). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingskulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

BELOPP REDOVISADE I RESULTATET

Koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Ränta på leasingskulder	-4	-9
Kostnader för korttidsleasing	8	-7

NOT 23 – LEASINGAVTAL forts.

LEASINGAVTAL

Koncernen leasar fordon samt kontorsinventarier med leasingperioder på 3 till 4 år. I vissa fall har Koncernen en möjlighet att köpa tillgången vid leasingperiodens slut. I andra fall garanterar Koncernen den leasade tillgångens restvärde vid leasingperiodens slut. Vissa leasingavtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid. Uppskattade restvärdesgarantier omprövas vid varje balansdag för att omvärdera leasingkulden och nyttjanderättstillgången. Den 31 december 2024 uppskattar Koncernen att restvärdesgarantier uppgår till 0 tkr.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är följande:

Koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Operationella leasingavtal		
Leasingintäkt	61 711	63 215

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter, vilket visar de odiskonterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen.

Koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Inom ett år	67 124	64 305
Mellan ett och två år	66 291	54 756
Mellan två och tre år	40 397	32 070
Mellan tre och fyra år	32 302	25 381
Mellan fyra och fem år	24 028	19 338
Senare än fem år	59 012	60 029
Summa odiskonterade leasingavgifter	289 154	255 879

NOT 24 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	494 805	494 805
Företagsinteckningar	17 000	17 000
Summa ställda säkerheter	511 805	511 805

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån.

Moderbolaget

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	307 280	311 898
Aktier i dotterbolag	146 995	146 995
Summa ställda säkerheter	454 275	458 893

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån i dotterbolag. Säkerheterna består av pantsatta andelar i dotterbolag. Eventualförpliktelserna avser borgen för banklån i dotterbolag.

NOT 25 – DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Förslag till disposition av företags vinst eller förlust

Belopp i kr	
Till årsstämman förfogande står följande belopp:	
Balanserad vinst	83 227 075
Årets resultat	-17 024
Summa	83 210 051
Utdelning (101 039 984 x 0,06 kr)	-6 062 399
Balanseras i ny räkning	77 147 652

NOT 26 – NÄRSTÅENDE

Närstående relationer

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag, se not 27.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen			Inköp av varor	Övrigt (tex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Belopp i tkr	År	Lokalhyra				
DISAB Vacuum Technology AB	2024	5 496	–	–	–	–
DISAB Vacuum Technology AB	2023	5 234	–	–	–	–
DISAB Tella AB	2024	1 329	–	–	–	–
DISAB Tella AB	2023	1 185	–	–	–	–
Skeppshults Gjuteri AB	2024	2 888	–	–	–	–
Skeppshults Gjuteri AB	2023	2 732	–	–	–	–
DIRO Fastigheter AB	2024	3 201	–	–	–	–
DIRO Fastigheter AB	2023	2 926	–	–	–	–
Cetec AB	2024	1 454	–	–	–	–
Cetec AB	2023	99	–	–	–	–
Road Marking Equipment of Sweden AB	2024	237	–	–	–	–

NOT 26 – NÄRSTÅENDE forts.

Moderbolaget						
Belopp i tkr	År	Förs. adm. tjänster	Inköp av varor	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
S I Fastigheter i Ronneby AB	2024	400	–	–	42	–
S I Fastigheter i Ronneby AB	2023	400	–	–	42	–
DISAB Fastighets AB	2024	600	–	–	62	–
DISAB Fastighets AB	2023	603	–	–	62	–
Rosenfors Industrifastigheter AB	2024	150	–	–	16	–
Rosenfors Industrifastigheter AB	2023	450	–	–	47	–
Skeppshults Industrifastigheter AB	2024	450	–	–	47	–
Skeppshults Industrifastigheter AB	2023	450	–	–	47	–
DJ Ronneby AB	2024	450	–	–	47	–
DJ Ronneby AB	2023	450	–	–	47	–
Sörbydal Fastighets AB	2024	200	–	–	21	–
Sörbydal Fastighets AB	2023	200	–	–	21	–
Byggfast Osby AB	2024	170	–	–	18	–
Byggfast Osby AB	2023	170	–	–	18	–
DIRO Fastigheter AB	2024	450	–	–	47	–
DIRO Fastigheter AB	2023	450	–	–	47	–
Ronnebys Soft Center Fastighets AB	2024	1 600	–	–	167	–
Ronnebys Soft Center Fastighets AB	2023	1 600	–	–	167	–
Fuligula AB	2024	250	–	–	26	–
Fuligula AB	2023	250	–	–	26	–

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent av inköpen och 99 procent av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ingen ränta har erlagts eller erhållits från/till övriga koncernbolag.

Moderbolagets ägare

Två av moderbolagets huvudmän är även huvudmän i ovanstående närståendebolag på koncernnivå.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Styrelse

För uppgift om ersättningar, se not 3. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Active Properties som motpart.

Ledningsgrupp

För uppgift om ersättningar, se not 3. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärs-
transaktion med Active Properties som motpart.

NOT 27 – KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag/org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
				2024-12-31	2023-12-31
S I Fastigheter i Ronneby AB, 556008-7305	Ronneby	3 600	100	107 500	107 500
DISAB Fastighets AB, 556732-4974	Ronneby	1 000	100	15 600	15 600
Rosenfors Industrifastigheter AB, 556287-9865	Ronneby	1 200	100	17 383	17 383
Skeppshults Industrifastigheter AB, 556838-6071	Ronneby	500	100	875	875
DJ Ronneby AB, 559094-5993	Ronneby	500	100	4 628	4 628
Sörbydal Fastighets AB, 559112-7955	Ronneby	500	100	1 009	1 009
Byggfast Osby AB, 559270-9926	Ronneby	250	100	725	725
Klippfast AB, 559304-7128	Ronneby	250	100	100	100
Fuligula AB, 559225-9971	Ronneby	500	100	2 727	2 727

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag/org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %	
			2024-12-31	2023-12-31
Ronneby Soft Center Fastighets AB, 556392-9362	Ronneby	10 000	100	100
DIRO Fastigheter AB, 559277-5489	Ronneby	250	100	100

Moderbolaget

Belopp i tkr	2024	2023
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	150 547	150 547
Inköp	–	–
Lämnat aktieägartillskott	–	–
Försäljning	–	–
Utgående balans 31 december	150 547	150 547
REDOVISAT VÄRDE DEN 31 DECEMBER	150 547	150 547

NOT 28 – OBESKATTADE RESERVER

Moderbolaget

Belopp i tkr	2024	2023
<i>Periodiseringsfonder</i>		
Avsatt vid taxering 2020	–	1 000
Avsatt vid taxering 2021	–	780
Avsatt vid taxering 2022	–	805
Avsatt vid taxering 2023	31	31
Avsatt vid taxering 2024	109	–
Utgående balans 31 december	140	2 616
SUMMA OBESKATTADE RESERVER	140	2 616

NOT 29 – SPECIFIKATIONER TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Betalda räntor och erhållen utdelning

Moderbolaget

Belopp i tkr	2024	2023
Erhållen ränta	133	372
Erlagd ränta	13	780

Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

Koncernen

Belopp i tkr	Banklån	Leasingskuld	Övriga räntebärande skulder	Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten
Ingående balans 2024	322 668	15 758	–	338 426
Kassaflöden inom finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	–	–	–	–
Amortering lån	-8 601	–	–	-8 601
Amortering leasingskuld	–	-70	...	-70
Andra förändringar				
Tillkommande leasingskulder	–	–	–	–
Summa andra förändringar	–	–	–	–
UTGÅENDE BALANS 2024	314 067	15 688	–	329 755

Ej utnyttjade krediter

Belopp i tkr	2024	2023
Koncernen		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	5 000 000	5 000 000
Moderbolaget		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	5 000 000	5 000 000

NOT 30 – HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

I dotterbolagen SIFIRAB och RIFAB fortsätter arbetet med att iordningställa lokalerna för framtida uthyrning. Arbetet pågår även med att hitta nya hyresgäster till de två fastigheterna parallellt med en eventuell försäljning.

NOT 31 – VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har med revisionskommittén diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Skatter

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Active Properties bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattningen som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Active Properties resultat och ställning såväl positivt som negativt. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpningar av dessa redovisningsregler är komplexa. Exempel på förändringar av regler som skulle kunna vara negativa för Active Properties är höjda skattesatser, försämrade möjligheter till skattemässiga avdrag för utgiftsräntor, försämrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller inskränkningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag.

Skatteverket i Sverige har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret men i vissa fall kan taxeringar omprövas upp till fem år tillbaka i tiden. Från tid till annan har Active Properties pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsärenden. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och

omprövas i förvaltningsdomstolarna (Förvaltningsrätt, Kamrarrätt och Högsta Förvaltningsrätten). Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta längre tid att få klarlagt den rätta tillämpningen av lagstiftningen. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare beaktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Active Properties följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklarationstillfälle. Active Properties bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %.

Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 12.

NOT 32 – UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Fastighets AB Active Properties (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Ronneby. Adressen till huvudkontoret är Fridhemsvägen 8 i Ronneby.

Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.
Eget kapital på A- och B-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation med antalet A- och B-aktier vid periodens utgång.
EPRA NRV Net Reinstatement Value Långsiktigt substansvärde	Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
LTV - Loan to Value	Bankens utestående räntebärande fordringar, varmed avses fastighets- och rörelsekrediter till koncernen i förhållande till koncernens i Banken finansierade fastigheters värde, enligt av banken åsatt marknadsvärde, där mätning sker i intervall om 12 månader per 31/12.
Nettobelåningsgrad	Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader/intäkter i relation till finansiella kostnader/intäkter.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.
STIBOR	STIBOR, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som bankerna ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av intäkter.

SIGNATURER

Ronneby 2025-04-23


Magnus Hansson
Ordförande


Thomas Bolmgren
Styrelseledamot


Kent Söderström
Styrelseledamot


Sven-Olof Linderöth
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats till KPMG AB 2025-04-29


Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Active Properties AB (publ), org. nr 556594-2447

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Active Properties AB (publ) för år 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte

innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Active Properties AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland

annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ronneby den 29 april 2025



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor KPMG AB



KONTAKT

Sven-Olof Linderöth

Verkställande direktör
070-301 00 67

Pia Lilja

Ekonomichef
0734-36 45 61

info@activeproperties.se
activeproperties.se

Active Properties AB

Soft Center
Fridhemsvägen 8, 372 25 Ronneby
0457-38 60 17
activeproperties.se