

PRESENTATION VID BOLAGSSTÄMMAN

Active Properties AB (publ)
27 maj 2025



DETTA ÄR ACTIVE PROPERTIES AB (PUBL)

- 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.
- Fastighetsbeståndet består idag av ett 20-tal kommersiella fastigheter belägna på 11 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår för närvarande till 106.700 kvm fördelat på 62,5 % lätt industri, 29,4 % kontor och 8,1 % handel. Fastigheterna är belägna i bland annat Malmö, Eslöv, Ronneby, Tranås, Vallentuna, Osby och Gävle.
- Aktien saknar officiell notering men har under året handlats på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB. I februari meddelade Pepins att bolaget kommer att avvecklas och därmed upphörde handeln i nuvarande form. Vid årsskiftet hade bolaget 2 348 aktieägare. Active Properties har för avsikt att söka en ny inofficiell organiserad handel i aktien.
- Bolaget har för avsikt att växa genom investeringar i såväl befintliga fastighetstillgångar och genom nya förvärv.

SAMMANFATTNING AV 2024

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 bl a gynnat transaktionsmarknaden. Trots att bolaget detta år har haft flera stora avflyttningar och kostnader för hyresgäst Anpassningar har vi kunnat bibehålla en relativt god resultat-utveckling, inte minst tack vare förbättrade hyresnivåer, ökat bidrag från egna projekt, goda finanser och en effektiv förvaltning.

Intäkterna sjönk något till 67,1 Mkr (69,3) samtidigt som driftsnetto och resultat var i nivå med föregående års resultat. Bolagets samlade marknadsvärde på fastighetstillgångarna minskade något och uppgick vid årets slut till 829 Mkr (842)

Trots turbulensen på räntemarknaden har bolaget lyckats hantera de finansiella kostnaderna relativt väl. De senaste åren har inneburit nästan en tredubbling av ränte-

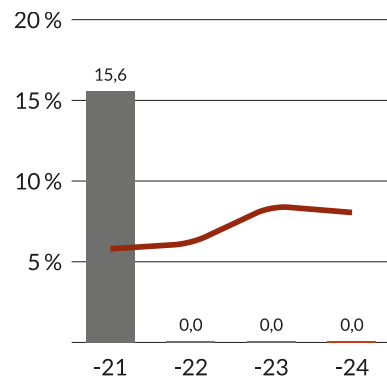
kostnaderna i koncernen med i stort sett oförändrad lånevolym. Då bolaget historiskt valt att arbeta med en kort räntebindning har detta en stor påverkan på finansnettot i såväl uppgång som nedgång. Räntetäckningsgraden på 2,3 gånger är i nivå med branschsnittet för noterade fastighetsbolag, och trots de stigande finansiella kostnaderna levererar bolaget ett förvaltningsresultat om cirka 21 Mkr motsvarande knappt 0,21 kr per aktie vare ett starkt kassaflöde från rörelsen har de investeringar som genomförts under året huvudsakligen kunnat finansierats över egen balansräkning. Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgår nu till drygt 522 Mkr motsvarande nästan 5,16 kr.

Mot bakgrund bolagets stabila intjäningsförmåga och finansiella ställning kommer styrelsen att föreslå att årsstämman beslutar om en oförändrad utdelning om 0,06 kr/aktie.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Bolaget har fyra övergripande finansiella mål som för 2024 där soliditet och nettobelåningsgrad har uppfyllts med god marginal.

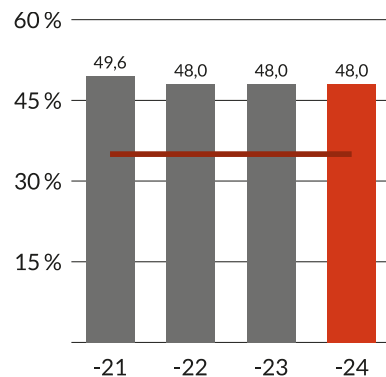
Avkastning på eget kapital



Vid ingången av 2023 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.

- Avkastning på eget kapital
- Mål

Soliditet



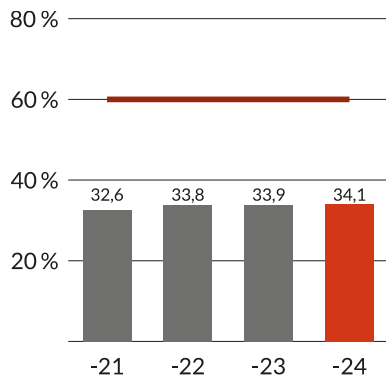
Soliditeten ligger kvar på oförändrad hög nivå och landar på 48,0% (48,0). Tack vare ett starkt förvaltningsresultat så försämrades inte soliditeten trots en viss nedjustering av fastighetstillgångarnas värden.

- Soliditet
- Mål

ÖVERGRIPANDE MÅL

Bolaget har fyra övergripande finansiella mål vilka förutom avkastning på eget kapital har uppfyllts med god marginal.

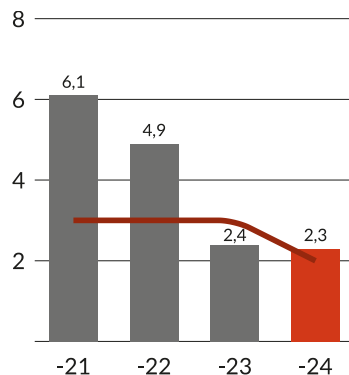
Nettobelåningsgrad



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

- Nettobelåningsgrad
- Mål

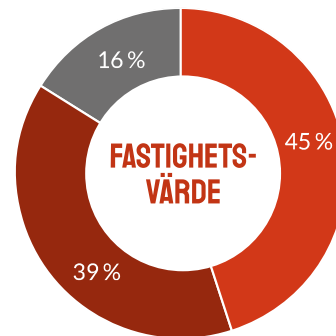
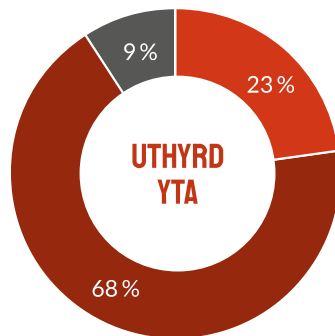
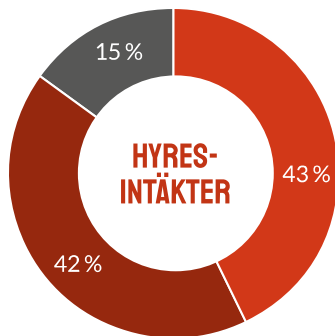
Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden för året uppgår till 2,3 ggr (4,4) 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. Räntetäckningsgraden kommer att stiga i takt med att marknadsräntor nu faller.

- Räntetäckningsgrad
- Mål

FASTIGHETSBESTÅNDET



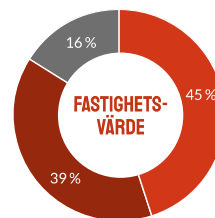
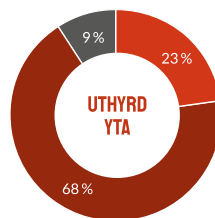
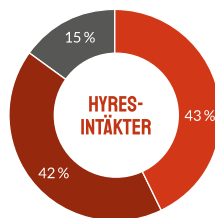
● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET



19

fastigheter

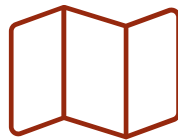


● Kontor ● Industri ● Handel

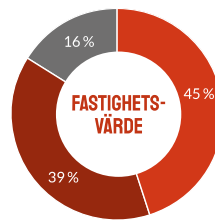
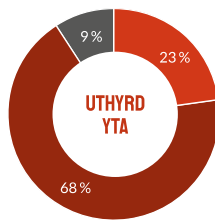
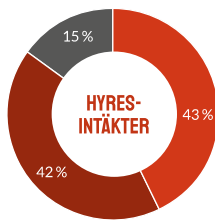
FASTIGHETSBESTÅNDET



19
fastigheter



106 500
kvadratmeter
uthyrningsbar
yta

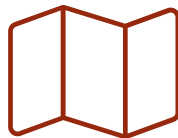


● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET



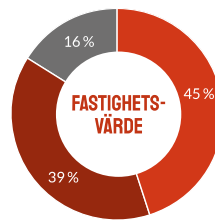
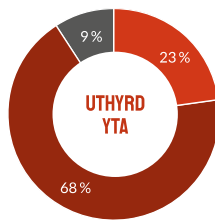
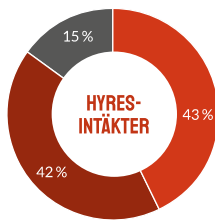
19
fastigheter



106 500
kvadratmeter
uthyrningsbar
yta



829
Mkr i
fastighets-
värde



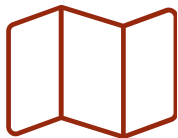
● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET



19

fastigheter



106 500

kvadratmeter
uthyrningsbar
yta



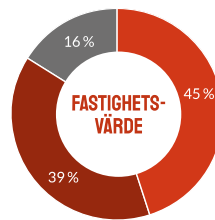
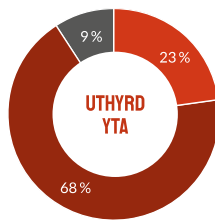
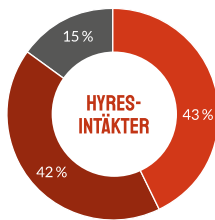
829

Mkr i
fastighets-
värde



81

Mkr i
hyresvärde



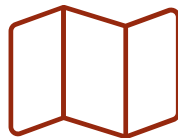
● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET



19

fastigheter



106 500

kvadratmeter
uthyrningsbar
yta



829

Mkr i
fastighets-
värde



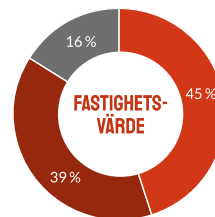
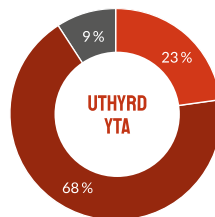
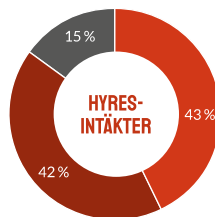
81

Mkr i
hyresvärde



65 %

ekonomisk
uthyrnings-
grad



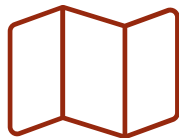
● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET



19

fastigheter



106 500

kvadratmeter
uthyrningsbar
yta



829

Mkr i
fastighets-
värde



81

Mkr i
hyresvärde



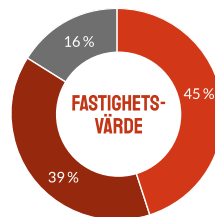
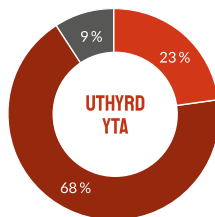
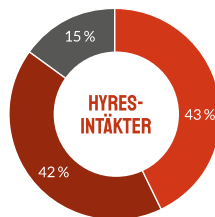
65 %

ekonomisk
uthyrnings-
grad



67 %

överskotts-
grad



● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET

- Bolaget har under året fortsatt arbetet med hyresgäst-anpassningar i framförallt tomställda lokaler i bl a fastigheterna i Malmö och Tranås. I Malmö invigdes nya ombyggda lokaler under våren för produktion och kontor med ett 10 åriga hyresavtal. I Hedesunda påbörjades under hösten en större tillbyggnad med inflyttning under juni 2025. Även här med underliggande långt hyresavtal.
- I fastigheterna i Mårdaklev och Rosenfors har hyresgästen avflyttat under det gångna året. På grund av det utmanande geografiska läget, både ur förvaltnings- och uthyrningssynpunkt tillsammans med det begränsade ekonomiska värdet, har beslut fattas att avyttra fastigheterna. Ambitionen är att försäljningen skall vara avslutad under 2025.
- På grund av det försämrade marknadsläget beslöt bolaget redan under hösten 2022 att tillsvidare avvakta med nya större investeringar i projekt och förvärv. Bolaget bedömer nu att en stabilisering av marknaden skett vilket möjliggör att nya investeringar återigen kan bli aktuella. Bolaget har ambitionen och den finansiella kapaciteten att starta upp nya projekt och genomföra förvärv under innevarande år. F n pågår utvärdering av flera direkta fastighetsförvärv och projekt.



RÄKENSKAPSÅRET 2024 – AKTIERELATERADE NYCKELTAL

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

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN 2024

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
Värdetförändring 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 FÖR 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	739	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			
Aktiekapital	16	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 leasingkulder	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 leasingkulder	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

ÄGARFÖRHÅLLANDE



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

Aktien saknar officiell notering men har under året handlats inofficiellt på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB. I februari 2025 meddelade Pepins att man avvecklar verksamheten i sin helhet och

bolaget undersöker nu möjligheten att hitta en ny alternativ handelsplats för bolagets aktier.

Den senaste omsatta betalkursen var vid årsskiftet 2,00 kronor för såväl för A- som B-aktien. Kurserna var oförändrade jämfört med föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid årsskiftet till 202 080 tkr.

ÄGARFÖRHÅLLANDE

Vid periodens utgång hade bolaget 2 348 (2 361) aktieägare. Under året uppgår antalet nytillkomna aktieägare till 110 och antalet som upphört att vara aktieägare till 105 stycken. Totalt utestående aktier uppgår till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2022-12-31 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



RISKER OCH MÖJLIGHETER

HYRESINTÄKTER

Efterfrågan på lokaler har minskat p g a lågkonjunktur och oron kring den allmänna ekonomiska utvecklingen. Under året har vakansen i det samlade fastighetsbeståndet ökat som en konsekvens av tidigare aviserade avflyttningar. Koncernen har dock ett stort antal hyresgäster med relativt långa kontraktstider. I Soft Center kommer cirka 70 % intäkterna, direkt eller indirekt, från statlig o/e kommunal verksamhet. I övriga dotterbolag bedöms hyresrisken som låg. Hyresavtalens längd är i snitt 3,5 år för koncernen. Merparten av kontrakten är s k triple-net vilket innebär att hyresgästen står för all drift och inre underhåll dessutom är merparten av alla hyresavtal, oavsett längd, reglerade med en fast årlig uppräknings. Hyresavtal längre än 3 år är indexreglerade och för 2025 innebar det en uppräknings med 1,6 %. I mars var inflationstakten för KPI 0,5%.

FINANSIERING

Bankernas prioritering av kärnkunder ger relativt god tillgång till finansiering till affärer med låg risk. Prognoserna för marknadsräntorna indikerar ytterligare fallande nivåer och därmed lägre räntekostnader. Sverige befinner sig alltså i lågkonjunktur och även om osäkerheten om inflationsutvecklingen har minskat så finns det risk för bakslag, inte minst p g a det geopolitiska läget. Intresset för nya investeringar i fastighetssektorn har dock ökat som en konsekvens av att många aktörer minskat sin skuldsättning i kombination med att tillgången till finansiering förbättrats.

DRIFTSKOSTNADER

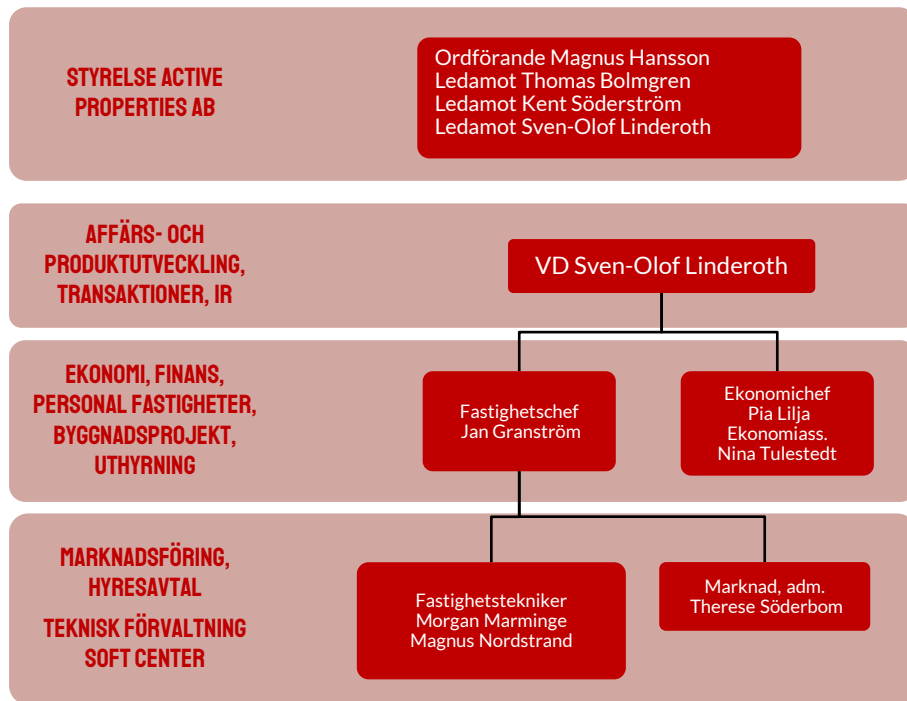
Driftkostnader har de senaste åren stigit kraftigt i takt med inflationen. Merparten förs dock vidare på hyresgästerna. Bolaget fortsätter samtidigt att aktivt minska energiförbrukning. I Soft Center bl a genom investeringar i nya styrsystem, ljuskällor och förnybara energikällor i form av solceller vilket minskat energianvändningen och miljöavtrycket. Drygt 50% av utestående finansiering uppfyller bankernas krav för s k "gröna lån".

ORGANISATION

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 driftstekniker.

Ledning och administrativ personal (5) är anställda i moderbolaget och driftteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerade i Ronneby.

En omfördelning av administrativa kostnader sker till respektive bolag i koncernen.



PROGNOS 2025 EXKL. VÄRDEFÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Mkr	Helåret 2025
Nettoomsättning	68,5
Fastighetskostnader	25,7
Driftnetto	42,8
Centraladministration	7,3
Finansnetto	13,0
Förvaltningsresultat	22,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0,0
RESULTAT FÖRE SKATT	22,5

Prognos per 2025-05-01



SVEN-OLOF LINDEROTH

VD

mobil +46(0)70 301 0067

sven-olof.linderoth@activeproperties.se



JAN GRANSTRÖM

Fastighetschef

mobil +46(0)73 375 92 44

jan.granstrom@softcenter.se



PIA LILJA

Ekonomichef

mobil +46(0)73 436 45 61

pia.lilja@activeproperies.se



ACTIVE PROPERTIES AB (PUBL)

Soft Center V
372 25 Ronneby

KONCERNSTRUKTUR

