



DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2025



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

Nyckeltal	3
Verksamhetsrapport	4
Rapporter för koncernen	9
Rapporter för moderbolaget	13
Noter	15
Definitioner	18
Signaturer	18
Kontakt	19

Active Properties AB

Soft Center
Fridhemsvägen 8
372 25 Ronneby

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

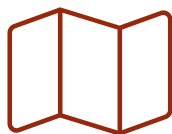
556594-2447

NYCKELTAL



19

stycken
fastigheter



106 842

kvadratmeter
uthyrningsbar yta



846

miljoner kronor
i fastighetsvärde



80

miljoner kronor
i hyresvärde



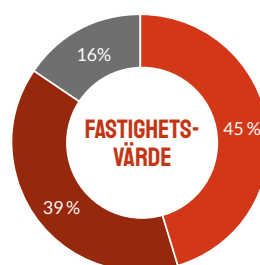
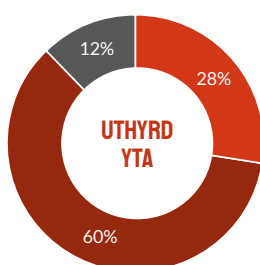
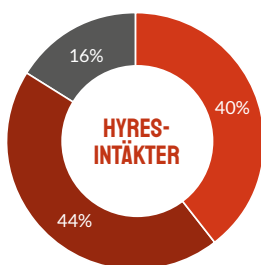
66%

ekonomisk
uthyrningsgrad



63%

överskottsgrad



● Kontor ● Industri ● Handel

VERKSAMHETSRAPPORT

Sammanfattning

Perioden kännetecknas av fortsatt stabil intjäning och ett förbättrat förvaltningsresultat jämfört med föregående år vilket framför allt beror på fallande finansiella kostnader. Hyresintäkterna sjönk något från 34,9 Mkr till 34,0 Mkr samtidigt som förvaltningsresultatet steg från 10,2 Mkr till 10,8 Mkr. Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till minus 8,3 Mkr (0). Finansiellt är bolagets ställning fortsatt starkt med en nettobelåningsgrad på 35,5 % (34,2) och en synlig soliditet på 48,0 % (48,5) samtidigt som räntetäckningsgraden stigit från 2,2 till 2,6 gånger.

Detta är Active Properties

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 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 som huvudsakligen är lokaliserat till södra Sverige består idag av ett 20-tal kommersiella fastigheter belägna på 11 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår idag till 106 800 m² fördelat på 60 % lätt industri, 28 % kontor och 12 % handel. Det samlade marknadsvärdet på fastighetstillgångarna uppgick vid halvårsskiftet till 846 Mkr med ett hyresvärde på cirka 80 Mkr.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2025 jan-juni	2024	2023	2022
Nettoomsättning, Mkr	34	67,1	69,3	63,3
Driftnetto, Mkr	21,3	45	46,9	44,2
Överskottsgrad, %	62,6	67,1	67,7	69,8
Förvaltningsresultat, Mkr	10,8	20,7	23,2	29,8
per aktie, kr	0,11	0,21	0,23	0,29
Resultat efter skatt, Mkr	4,7	-8,3	-6,2	-0,3
per aktie, kr	0,05	N/A	N/A	N/A
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, Mkr	518,3	521,7	537,5	553,3
per aktie, kr	5,13	5,16	5,32	5,48
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	35,5	34,1	33,9	33,8
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	846,4	829,1	842,2	871,1
per aktie, kr	8,38	8,21	8,34	8,62
Totalt antal utestående aktier	101 039 984	101 039 984	101 039 984	101 039 984

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, den justerade soliditeten ska vara lägst 35 % samt att belåningsgraden ska uppgå till högst 60 %. De finansiella målen har, förutom avkastningen på eget kapital, med god marginal uppfyllts under året (se nedanstående tabell).

Avkastningen på eget kapital ska över tiden överstiga den 5-åriga riskfria räntan med minst 6 procentenheter. Vid årets ingång var räntan 2,05 % och vid utgången av perioden 1,78 % vilket innebar en målnivå för räntabiliteten på 7,8 %.

Periodens positiva resultat, inklusive värdeförändringar, ger därmed en räntabilitet på 2,3 % (5,3).

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger. Tack vare ett kraftigt förbättrat finansnetto så stiger nu räntetäckningsgraden till 2,6 gånger jämfört mot 2,2 föregående period.

Den justerade soliditeten ska över tiden överstiga 35 %. Vid periodens utgång uppgick den justerade soliditeten till 48 % (48,5).

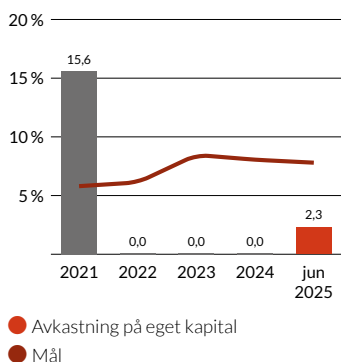
Soliditeten ligger kvar på oförändrad hög nivå tack vare ett starkt förvaltningsresultat.

Nettobelåningsgraden ska uppgå till högst 60 % och även här uppnår bolaget målen med årets 35,5 % (34,2). Trots en minskad lånevolym men med negativa värdeförändringar av fastigheternas värden gör att belåningsgraden är något högre än föregående år.

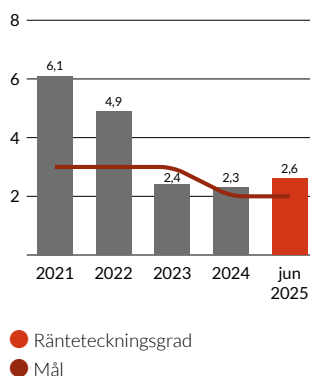
Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under perioden

I koncernen uppgick intäkterna under perioden till 34,0 Mkr, en minskning med 0,9 Mkr jämfört med föregående år. Fastighetskostnader steg från 11,8 Mkr till 12,7 Mkr, huvudsakligen beroende på generella driftkostnadsökningar. Driftsnettot uppgick till 21,3 Mkr, en minskning från 23,1 Mkr, vilket gav en överskottsgrad på 62,6 % (66,1). Förvaltningsresultatet uppgick till 10,8 Mkr vilket var en ökning från 10,2 Mkr, huvudsakligen beroende på lägre finansiella kostnader. Finansnettot sjönk under perioden från 8,7 Mkr till 6,7 Mkr, en minskning motsvarande 23 %. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

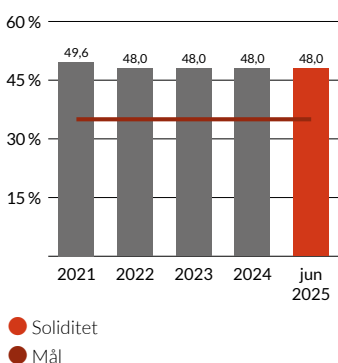
Avkastning på eget kapital



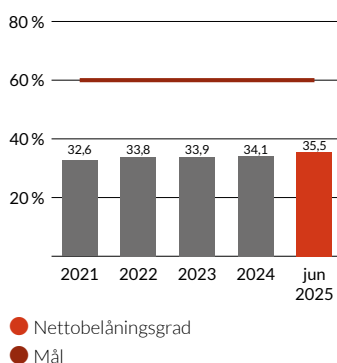
Räntetäckningsgrad



Soliditet



Nettobelåningsgrad



uppgick till -8,3 Mkr (0) vilket gav ett resultat före skatt på 2,5 Mkr (10,2).

I Soft Center har efterfrågan på lokaler varit relativt svag under perioden, delvis som en konsekvens av lågkonjunkturen men även beroende på att distans- och hemarbete också fått en ökad acceptans generellt. Inom skolområdet har det skett en markant minskning av lokalbehoven, framför allt inom för- och grundskola på grund av minskade barnkullar och en ökad konkurrens från kommunala skolor som byggts och renoverats i närtid. Inom arbetsmarknads- och högre utbildning märks en viss ökning beroende på en ökad volym stödåtgärder i spåren av den stigande arbetslösheten. 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 men även från kommunala bolag. Bolaget fortsätter arbetet med hyresgenererande investeringar i befintliga fastigheter, bland annat genom hyresgäst Anpassade ombyggnader. En hyresgäst-anpassad ombyggnad har under perioden genomförts i Gävle/Hedesunda där inflyttning sedan skett vid halvårsskiftet. Flera mindre hyresgenererande ombyggnader har även skett i övriga dotterbolag under perioden.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen steg något och uppgick vid perioden slut till 106 842 m² (106 500). I Soft Center var ytan oförändrad med 31 310 m². I koncernen steg dock uthyrningsgraden något, från 64,5 % till 66,4 %. Förändringen beror på uthyrning av tidigare tomställda lokaler i fastigheter i dotterbolagen RIFAB och i SIFIRAB. Sedan årsskiftet har uthyrningsgraden i Soft Center sjunkit från 65,7 % till 62,8 % huvudsakligen beroende på minskningen av ytor inom för- och grundskola. I övriga dotterbolag är fastighetsbeståndet fullt uthyrt med hyresavtal enligt triple net.

Hyresdurationen, det vill säga den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), sjönk något under perioden, från 3,5 till 3,4 år. Minskningen beror i huvudsak på en begränsad volym nytecknade 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 sjönk hyresdurationen till 1,9 år (2,2). Bedömningen att durationen kan komma att minska något då antalet omförhandlingar, förlängningar och nya tillträden bedöms vara begränsade under innevarande år. Hyresintäkterna i koncernen fördelas på 44 % lätt industri/lager, 40 % kontor, samt 16 % handel.

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. Riskkaptiten hos bankerna är acceptabel även när det gäller kommersiella fastighetsinvesteringar efter sedvanliga kreditprövningar och säkerhetskrav.

Bankernas justerade avkastningskrav har i vissa fall lett till något högre marginaler och ökade amorteringar speciellt inom vissa branscher som till exempel handel. Samtidigt har intresset från kapitalmarknaden förbättrats, bland annat tack vare att nya aktörer kommit in på marknaden.

Befintlig bankfinansiering bygger på långsiktiga och nära relationer vilket är betydelsefullt i det fall marknadsförutsättningarna och tillgången på kapital skulle komma att förändras. Det är dock alltid viktigt att ständigt söka andra finansieringskällor och strukturer.

Tack vare den senaste tidens sjunkande marknadsräntor och ett relativt stabilt marknadsäge bedöms tillgången till finan-

siering, både i och utanför banksystemet även fortsättningsvis vara relativt god. På obligationsmarknaden har det skett en ljusning med stigande emissionsvolym och en ökad riskaptit från investerarkollektivet.

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 årets första 6 månader sjönk 3-månaders Stibor från 2,54 % till 2,13 % och per 2025-08-31 noteras 3-månaders Stibor till 2,09 %. Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat, vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. För närvarande finns dock inga utestående räntederivat, däremot har bolaget lån som löper med fast ränta, volymen uppgår idag till 56,7 Mkr med förfall 2025-08-31 till 2026-06-28. Vid halvårsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 3,6 månader (5,1) och kapitalbindningen till 13 månader.

Den genomsnittliga upplåningskostnaden uppgick under perioden till 4,40 % jämfört med 5,75 % motsvarande period föregående år. Per 2025-06-30 ligger den genomsnittliga upplåningskostnaden på 3,87 %. En förändring av finansieringsräntan med +/- 2 % påverkar för närvarande resultatet med 6,1 Mkr per år. Bolagets strategi har över tid varit att huvudsakligen finansiera sig med rörliga räntor. Under hösten 2023 skedde ett trendbrott där de långa räntorna började falla i takt med inflationen, vilket fortsatt fram till idag. Riksbankens styrränta är idag 2,0 % och osäkerheten om styrräntans utveckling framgent är fortsatt stor, speciellt då inflationen inte fallit i takt med marknadens förväntningar.

Tack vare att huvuddelen av bolagets hyresavtal är indexreglerade, med koppling till KPI, så kompenseras de stigande räntekostnaderna till viss del för de kostnadsökningar en hög inflation medför. För 2025 års hyror så uppgick indexpåslaget till 1,6 % (6,5), vilket för koncernen innebar hyresökningar med cirka 0,9 Mkr. KPI, rullande 12 månader, låg per 2025-08-31 på 1,1 % vilket indikerar att indexpåslaget för 2026 kommer att bli lågt.

Hela Soft Center samt samtliga fastigheter uthyrda till externhandelverksamhet är energiklassificerade i enlighet med Boverkets normer. Dessa fastigheter har erhållit det näst högsta betyget, B, enligt *Green Bond Framework* vilket bland annat kvalificerar för så kallade gröna lån och därmed en billigare finansiering.

Idag är cirka 56 % av koncernens utestående finansiering klassad som grön och ränterabatten uppgår idag till 0,10–0,20 % p.a.

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

Fastigheternas värden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar bolaget i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner utanför storstäderna. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi. De senaste årens svaga ekonomiska utveckling, med utebliven tillväxt i kombination med höga räntor, har varit mycket ogynnsamt för fastighetsinvesteringar generellt. När de grundläggande förutsättningarna nu ser ut att förändras med fallande inflation och räntor i kombination med lägre energikostnader så påverkas även efterfrågan och transaktionsvolymerna börjar återigen att öka. Fastigheter är fortfarande ett attraktivt investeringslag, sett över tid, men de senaste årens uppjusterade



Ronnebyån rinner stilla förbi Soft Center i Ronneby, knappt tre kilometer från utloppet i Östersjön.

avkastningskrav har lett till att de flesta fastighetstillgångar har sjunkit i värde. Fortsätter trenden med fallande marknadsräntor i kombination med lägre inflation och ökad tillgång till riskvilligt kapital så är sannolikheten stor för stabilisering i fastighetsmarknaden. Senaste årens stigande avkastningskrav har nu avstannat i de flesta tillgångsslagen. Det vägda direktavkastningskravet i värderingarna 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 %). Per februari 2025 uppgår det redovisade marknadsvärdet på fastighetstillgångarna till 856,3 Mkr (866,2). Någon ny marknadsvärdering av fastighetstillgångarna har inte skett under rapportperioden förutom fastigheten i Hedesunda/Gävle där en ny byggnad uppförts under perioden, samt att det gjorts en anpassning av värdena avseende de fastigheter som är till försäljning.

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. Värderingstidpunkt för värderingarna är februari 2025. 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 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. Ändamålet är att beskriva det aktuella objektets marknadsvärde och övriga värderingsparametrar. Uppdraget har utförts enligt RICS/SFI/IVS regler. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till den osäkerhet som alltid finns i de underliggande antagandena. Av koncernens hyresintäkter under första halvåret fördelas 40 % på kontor, 44 % lätt industri och 16 % handel. Av kontorsdelen, det vill säga Soft Center, kommer cirka 75 %, direkt eller indirekt, från kommunal och statlig verksamhet. Hyresgästerna inom segmentet lätt industri kommer från hyresgäster med stabil lokal produktion. Hyresintäkterna från handelsverksamheten kommer från fem större rikstäckande kedjor inom lågpris-/volymhandel med stabil utveckling. Fastighetsvärde per kategori fördelas 45 % kontor, 39 % lätt industri och 16 % handel.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal olika riskfaktorer som företaget löpande analyserar. Riskerna kan i huvudsak delas upp i tre områden: motpartsrisk, ränte- och finansieringsrisk samt fastighetsvärderisk. Sammantaget bedöms risknivån inom alla tre områden vara stabil med en viss ökad osäkerhet gällande hyresgästrisk. Hyresrisken har ökat något under perioden då den genomsnittliga hyresdurationen för koncernen totalt har minskat med 4 månader. I dotterbolagen SIFIRAB och RIFAB har flera av de största hyresgästerna avflyttat de senaste åren och uthyrning av de tomställda lokalerna, i kombination med eventuella avyttringar av fastigheterna, pågår. Även i Soft Center har hyresrisken ökat framför allt med anledning av att Ronneby kommun aviserat neddragningar av verksamheter kopplade till kommunal service och att det inom utbildningsområdet, inom för- och grundskola, märks en minskning av lokalbehoven i takt med att barnkullarna i kommunen krymper. Vakansvärdet i Soft Center uppskattas idag till 12–14 Mkr på årsbasis. Hyresvärdet för hela Soft Center uppskattas till 38–40 Mkr och för koncernen uppskattas det totala hyresvärdet till cirka 80 Mkr. Beskrivning hur koncernen hanterar de olika riskmomenten återfinns i årsredovisningen.

Organisation

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 driftstekniker. Ledning och administrativ personal (5) är anställda i moderbolaget medan driftsteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerade på Soft Center i Ronneby.

Aktien och ägarna

Active Properties är ett så kallat avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag av stamaktier, serie A och serie B. Vid periodens utgång hade bolaget 2 332 aktieägare att jämföra med 2 347 förgående halvårsskifte. Aktien saknar officiell notering men har fram till februari 2025 handlats inofficiellt på *Alternativa listan* hos Pepins Group. Under våren avvecklade Pepins Group sin verksamhet och den inofficiella handeln upphörde. Den senaste omsatta betalkursen var vid årsskiftet för A-aktien 2,00 kr och för B-aktien 2,00 kr vilket innebar oförändrade kurser för respektive aktieslag jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid halvårsskiftet till 202 078 tkr. Totalt utestående aktier uppgår till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktier och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2025-06-30 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 per 2025-06-30

Namn	Kapital i %	Röster i %
Exol AB	29,8	30,8
H Cap AB	29,3	30,6
Investment AB Spiltan	12,3	9,8
UBS AG Clients Account	3,1	1,8
Account Goldman Sachs	1,4	1,6
Övriga	24,1	25,4

Sammanfattning

Förvaltningsresultatet är högre jämfört med samma period föregående år. Skillnaden består huvudsakligen i att de finansiella kostnaderna har minskat. Resultatet före skatt är dock lägre än föregående år beroende på orealiserade negativa värdeförändringar av förvaltningsfastigheterna. Någon omvärdering av fastighetstillgångarna har inte skett efter den senaste värderingstidpunkten i februari 2025, förutom av fastigheten i Hedesunda/Gävle. Däremot har det skett en anpassning av värdena avseende de fastigheter som är till försäljning.

Bolagets strategi är att växa genom förvärv och genom egenledda projekt. 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 är försiktiga med nya investeringar tills dess vi ser en stabilare marknad beträffande fastighetspriser, hyror och avkastningsnivåer. Bolaget har samtidigt byggt en god beredskap för genomförandet av nya affärer, inte minst finansiellt, när affärsmöjligheter väl uppstår. För närvarande prioriteras hyresgenererande investeringar i befintligt fastighetsbestånd till såväl befintliga som nya hyresgäster.

Mot bakgrund av en stabilisering i driftskostnader, inte minst energipriser, i kombination med fortsatt fallande räntor så är prognosen för helåret idag mindre osäker än tidigare period. Bedömningen är därför att prognosen för helåret 2025, som lämnades vid bolagstämman i maj, ligger fast, dock med hänsyn till att fastighetstillgångarnas värden förblir intakta. Skulle bolaget lyckas undvika stigande vakanser samt att räntesänkningarna är i nivå med marknadens förväntningar så är prognosen för helåret ett nå förvaltningsresultat som uppgår till cirka 22,5 Mkr. Ytterligare positiv resultatpåverkan kan tillkomma via förvärv, hyresgenererande investeringar och/eller avyttringar.

I Hedesunda/Gävle har, den av hyresgästen efterfrågad, om- och tillbyggnad av fastigheten slutförts. Den totala investeringen uppgår till cirka 14,0 Mkr och ett nytt hyresavtal, triple net, har tecknats med hyresgästen på 15 år.

Bolaget har påbörjat processen med att avyttra två mindre fastigheter i Mårdaklev samt en i Tranås. Den aktuella prisnivån ligger sammantaget i nivå med de senaste marknadsvärderingarna. Avtal har tecknats gällande försäljning av en av de tre fastigheterna och förhandling med potentiella köpare för de övriga två pågår. Målet är att samtliga tre fastigheter ska ha avyttrats, alternativt att försäljningsavtal ska ha ingåtts, innan årets slut.

RESULTATRAPPORT KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	2	34 021	34 915	66 230	67 124
Fastighetskostnader		-12 738	-11 840	-23 007	-22 109
Driftnetto		21 283	23 075	43 223	45 015
Centrala administrationskostnader		-3 821	-4 155	-7 417	-7 751
Finansiella intäkter	3	145	440	443	738
Finansiella kostnader	3	-6 835	-9 160	-14 948	-17 273
Förvaltningsresultat		10 772	10 200	21 301	20 729
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad		-8 290	2	-36 128	-27 836
Resultat före skatt		2 482	10 202	-14 827	-7 107
Skatt		2 233	-924	1 919	-1 238
ÅRETS RESULTAT		4 715	9 278	-12 908	-8 345
Årets resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		4 715	9 278	-12 908	-8 345

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		846 447	866 235	845 176
Nyttjanderättstillgångar		243	402	243
Materiella anläggningstillgångar		309	309	309
Summa anläggningstillgångar		846 999	866 946	845 728
Hysesfordringar		411	504	964
Skattefordringar		3 206	2 721	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 277	1 473	759
Övriga fordringar		94	–	959
Likvida medel		10 327	21 986	26 035
Summa omsättningstillgångar		15 315	26 684	28 717
SUMMA TILLGÅNGAR		862 314	893 630	874 445
Eget kapital				
	4			
Aktiekapital		25 260	25 260	25 260
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		388 986	407 955	390 332
Summa eget kapital		414 246	433 215	415 592
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		307 017	312 518	77 406
Långfristiga leasingskulder		15 588	15 747	15 588
Uppskjutna skatteskulder		103 834	108 462	106 066
Summa långfristiga skulder		426 439	436 727	199 060
Skulder till kreditinstitut		3 525	5 751	236 661
Kortfristiga leasingskulder		100	107	100
Leverantörsskulder		2 771	3 508	4 105
Övriga skulder		1 722	2 320	2 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 511	12 002	16 900
Summa kortfristiga skulder		21 629	23 688	259 793
SUMMA SKULDER		448 068	460 415	458 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		862 314	893 630	874 445

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
Ingående eget kapital 2024-01-01	25 260	-	404 739	429 999
Årets totalresultat				
Årets resultat			-8 345	-8 345
Årets övrigt totalresultat				-
Årets totalresultat	-	-	-8 345	-8 345
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-6 062	-6 062
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-6 062	-6 062
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2024-12-31	25 260	-	390 332	415 592

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Justerat eget kapital 2025-01-01	25 260	-	390 332	415 592
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			4 715	4 715
Periodens övrigt totalresultat			-	-
Periodens totalresultat	-	-	4 715	4 715
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-6 061	-6 061
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-6 061	-6 061
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2025-06-30	25 260	-	388 986	414 246

KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		2 483	10 201	-7 107
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		8 289	-2	26 089
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-3 171	1 019	286
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-5 028	-5 166	2 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 573	6 052	22 004
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsverksamheter		-8 694	-3 303	-11 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 694	-3 303	-11 004
Finansieringsverksamheten				
Amortering av lån		-3 525	-4 399	-8 601
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-6 062	-6 062	-6 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 587	-10 461	-14 663
Periodens kassaflöde		-15 708	-7 712	-3 663
Likvida medel vid periodens början		26 035	29 698	29 698
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT		10 327	21 986	26 035

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024/2025 juli-juni	2024 jan-dec
Nettoomsättning		2 750	2 360	5 110	4 720
Administrations- och försäljningskostnader		-4 010	-3 979	-7 297	-7 266
Rörelseresultat		-1 260	-1 619	-2 187	-2 546
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Finansiella intäkter		8	105	36	133
Finansiella kostnader		-26	-13	-26	-13
Resultat efter finansiell poster		-1 278	-1 527	-2 177	-2 426
Bokslutsdispositioner, övriga		-	-	2 476	2 476
Resultat före skatt		-1 278	-1 527	299	50
Skatt			-	-67	-67
ÅRETS RESULTAT		-1 278	-1 527	232	-17

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		150 547	150 547	150 547
Fordringar hos koncernföretag		122 254	122 254	122 254
Summa anläggningstillgångar		272 801	272 801	272 801
Omsättningstillgångar				
Skattefordringar		1 352	1 400	868
Fordringar hos koncernföretag		1 161	1 241	492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66	167	62
Likvida medel		–	1 040	1 325
Summa omsättningstillgångar		2 579	3 848	2 747
SUMMA TILLGÅNGAR		275 380	276 649	275 548
Eget kapital				
Aktiekapital		25 260	25 260	25 260
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		75 870	81 700	83 210
Summa eget kapital		101 130	106 960	108 470
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfonder		140	2 616	140
Skulder				
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag		168 715	165 722	165 712
Summa långfristiga skulder		168 715	165 722	165 712
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		141	185	72
Övriga skulder		4 902	740	756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352	426	398
Summa kortfristiga skulder		5 395	1 351	1 226
Summa skulder		174 110	167 073	166 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 380	276 649	275 548

NOTER

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

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".

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2024. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättande av delårsrapporten kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostna-

der. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar som i senaste årsredovisning.

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.

NOT 2 – INTÄKTER

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 hyresgästensfulla utnyttjande av förhyrda lokaler (till exempel försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

NOT 3 – FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Active Properties finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter
- räntekostnader

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektiv-räntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden på det redovisade bruttovärdet för tillgången (när tillgången inte är kreditförsämrad) eller till det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

NOT 4 – EGET KAPITAL

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut t o m den 30 juni:

Belopp i tkr	2025	2024
Utdelning per 30 juni	6 062	6 062

NOT 5 – FASTSTÄLLANDE AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE

Värderingen baseras på uppgifter från orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter.

Koncernen gör årliga externa värderingar som utförs av oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats.

NOT 6 – FINANSIELLA INSTRUMENT

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.

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.

NOT 7 – NÄRSTÅENDE

Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag, för mer information se årsredovisningen.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen			Försäljning av adm. tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Lokalhyror	Fordran på närstående per 30/6	Skuld till när- stående per 30/6
Belopp i tkr	År	Period					
Andra närstående	2025	jan-juni			7 444	0	0
	2024	jan-juni			7 614	0	0
	2024	jan-dec			14 605	0	0
Moderbolaget			Försäljning av adm. tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Lokalhyror	Fordran på närstående per 30/6	Skuld till när- stående per 30/6
Belopp i tkr	År	Period					
Dotterbolag	2025	jan-juni	2 750			1 161	0
	2024	jan-juni	2 360			1 241	9
	2024	jan-dec	4 720			492	0

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 % av inköpen och 99 % av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ingen ränta har erlagts eller erhållits från/till övriga koncernbolag.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden.

NOT 8 – FINANSIELLA RISKER OCH 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 är att uppnå avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter, vilket innebär 8 % för första halvåret 2025, soliditet om lägst 35 %, räntetäckningsgrad minst 2,0 och belåningsgrad högst 60 %. Per 30 juni 2025 var samtliga mål, utom avkastning på eget kapital, uppfyllda med god marginal.

För att säkerställa koncernens behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar koncernen kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Koncernen har

även ett ramavtal gällande bankfinansiering 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.

Inställda betalningar och avtalsbrott

Tre hyresgäster står för cirka 38 % 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. Befintliga hyresgäster utgörs till cirka 24 % av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsat.

NOT 9 – HÄNDELSER EFTER HALVÅRSRAPORTENS UTGÅNG

Bolaget har påbörjat processen med att avyttra två mindre fastigheter i Mårdaklev samt en i Tranås. Den aktuella prisnivån ligger sammantaget i nivå med de senaste marknadsvärderingarna. Avtal har tecknats gällande försäljning av en av de

tre fastigheterna och förhandling med potentiella köpare för de övriga två pågår. Målet är att samtliga tre fastigheter ska ha avyttrats, alternativt att försäljningsavtal ska ha ingått, innan årets slut.

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 2025-09-22

			
Magnus Hansson Ordförande	Thomas Bolmgren Styrelseledamot	Kent Söderström Styrelseledamot	Sven-Olof Linderoth Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

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